La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 5 Buenos Aires Marzo de 1935

COLABORADORES

Dr. CARLOS M. COLL
Dr. JUAN F. CAFFERATA
Ing. CARLOS WAUTERS
Ing. BENITO CARRASCO
Prof. NICOLAS ROSSI
Dr. NICOLAS LOZANO
Dr. JOSE ANTONIO MONZON
Arq. ERNESTO E. VAUTIER
Sr. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA
Dr. AMADEO E. GRANDI
Dr. ROMULO B. TRUCCO
Dr. LEONIDAS ANASTASI
Dr. ALEJANDRO RUZO
Dr. GREGORIO ARAOZ ALFARO
Dr. CARLOS J. RODRIGUEZ
Dr. ANGEL ACUÑA
Dr. GERMINAL RODRIGUEZ
Ing. ICILIO CHIOCCI
Ing. ARCADIO AVENDAÑO
Dr. FLORENTINO F. BUSTOS
Tte. CORONEL FELIX RODRIGUEZ LOZANO
Dr. RUFINO COSSIO (HIJO)
Tte. CORONEL RAUL L. MARINE
Dr. FRANCISCO PADILLA
Ing. JOSE ALFONSO PERALTA
Dr. MARCELO CORNEJO TORINO
Dr. ANTONIO ORTELLI
Dr. DANIEL GONZALEZ PEREZ
Dr. MIGUEL DE LOS RIOS
Ing. ADRIAN GARCIA DEL RIO
Dr. EMILIO B. FLORES
Dr. SEVERO VERA
Sr. SANTIAGO J. ORTEGA
Dr. OSVALDO LOUDET
Dr. AGUSTIN J. GHIGLIANI
Dr. L. S. ROWE
Ing. CESAR A. TREBINO
Dr. ALFREDO O. RAFFO
Ing. LUIS BAZAN
Dr. ERNESTO RESTELLI
Arq. ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN
Sr. ENRIQUE UDAONDO
Dr. ROMULO AMADEO

La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION BIMENSUAL

Buenos Aires, Marzo de 1935 — Número 5

Dr. G. FERNANDEZ BASUALDO
Director
Vocal de la C. N. de C. B.

JAVIER BONIFACIO
Secretario de la C. N. de C. B.

SUMARIO

La HABITACION POPULAR

Marzo de 1935 Número 5 Dirección y Administración: Maipú 1220

REDACCION

Carácter de la Ley 9677

La Nota-circular que la Comisión Nacional ha dirigido a los ocupantes de las casas y departamentos construídos por ella contiene conceptos tan fundamentales sobre el carácter de nuestra Ley y está orientada por un propósito tan acentuado de cultura social que nos creemos obligados a destacarla en esta Sección.

Debido, ciertamente, a la presión de las urgencias con que han sido dictadas nuestras leyes de carácter social existe en general una incomprensión pública sobre la extensión y valor de la "asistencia social"; por ello nunca se insistirá demasiado en precisar su significado y fijar su alcance.

Ha concurrido a ello, cabe anotar, la acción prestigiosa en este sentido realizada por la Conferencia de Asistencia Social celebrada el año 1933, a iniciativa del Señor Ministro de Relaciones Exteriores y Culto Doctor Carlos Saavedra Lamas, cuyos efectos hemos de palpar en tiempo no lejano.

Hoy la Comisión Nacional de Casas Baratas, —conocedora por su acción práctica de esta incomprensión en lo que a su Ley se refiere y convencida en que su acción no consiste esencialmente en ser administradora de un capital sino difusora de los beneficios sociales que ella persigue— ha creído de su deber llevar a conocimiento de sus vecinos y, por extensión, al de la opinión pública el justo valor social, como factor de formación y consolidación, de la Ley 9677.

Así en párrafos de gran síntesis, pero claros y comprensivos, ha precisado como la Ley de Casas Baratas no es de "beneficencia" sino de "asistencia y justicia social", que si acuerda derechos, consagra, paralelamente, obligaciones; más aún, que es una Ley que tiende a la formación cultural de nuestro pueblo no solo en el aspecto del cuidado de su casa sino en el cariño espiritual que debe rendirle y al fin de llegar a crear un ambiente nacional de honda y permanente solidaridad social.

Debe verse en esa nota el deseo que anima a la Comisión de no ejercitar la coerción a que la obligan prescripciones ineludibles en el articu-

lado de la Ley, sino que por una acción de cultura, se llegue a que esas prescripciones coercitivas sean innecesarias.

El texto de la nota que reproducimos a continuación complementará el breve comentario que precede:

"Con motivo de la sanción reciente de la Ley 12.116—que debe regularizar la situación de los adquirentes que se encontraban en mora con el pago de las situación de los adquirentes que se encontraban en mora con el pago de las cuotas mensuales— y cumpliéndose este año el vigésimo de la sanción de la Ley 9677 la Comisión Nacional Casas Baratas cree conveniente y oportuno dirigirles esta comunicación, que al par que comporta una exhortación y estímulo quiere recordar el origen y precisar la noble finalidad de la Ley 9677.

La Ley 9677 no es una "Ley de beneficencia" en el sentido corriente, es decir, de dádiva o socorro al desvalido, al inválido en las luchas de la vida, al menesteroso, al que no puede subvenir a sus necesidades y a las de su familia con su propio trabajo.

La Ley 9677 es una "Ley de asistencia social", es decir, de cooperación solidaria y recíproca entre los individuos que componen la sociedad sobre el concepto fundamental de que el beneficiario de ella ha de reintegrar a la colectividad con su trabajo, con su esfuerzo personal, con su dinero, con su conducta moral —que se traduce en una vida ordenada y correcta, serena y pacífica— el beneficio que la colectividad, representada por el Estado, le dispensa.

La Ley 9677 lo es de "justicia social" por cuanto contempla el "derecho a vivir" —uno de cuyos aspectos esenciales es dar a cada familia el alojamiento cómodo, decente e higiénico, que es tan imperioso para el acaudalado como para el proletario— y porque al concurrir a que ese derecho se convierta en una realización impone consecuentemente obligaciones.

La Ley 9677 tiende a la formación y perfeccionamiento cultural por cuanto procura que el pueblo viva higiénicamente, decentemente, en lo moral y en lo físico, y se preocupen las familias del aseo y decencia de las viviendas que obtienen, de modo tal que tengan cariño y atracción por ellas preocupándose en consecuencia constantemente por su conservación y uso en el mejor estado.

La Ley 9677 es una Ley de consolidación social y de refirmación nacional integral porque persigue la existencia estable y la acción formadora del hogar que es base o fundamento de las sociedades mucho más cuando, como la nuestra, se encuentra en un período de formación.

La Ley 9677 —iniciativa de un médico y sociólogo, con una formación profundamente cristiana— que sabía de las sordideces del conventillo y de la acción disgregante de este y de las "rancherías" del interior— obra inteligente y patriótica de un parlamento constituído por representantes de

distinos partidos políticos e ideologías y sancionada en un momento oportunísimo, como lo demuestran las iniciativas que la habían precedido, es una ley absolutamente impersonal y que satisface, ideológicamente, el sentir y el pensar de los núcleos y partidos que constituyen la opinión pública. Ello se concreta en sus disposiciones y forma de cumplimiento y ha tenido su consagración en la acción practicada por las distintas comisiones encargadas de cumplirla que procedieron honrada, leal y equitativamente, sin el más mínimo asomo de favoritismo y camaradería, pues los sorteos dispuestos por ella fueron cumplidos escrupulosamente y aún vigorizados y perfeccionados. Es pues por su carácter social que no puede ni debe contemplar situaciones personales que, por muy respetables que sean, puedan perjudicar sus beneficios de carácter general.

Es en base a estas características y determinantes de la Ley que los beneficiarios deben cumplir estricta y regularmente las obligaciones contraídas y la Comisión Nacional, encargada de su cumplimiento, debe ser severa en exigir sean aquellas satisfechas.

Os exhortamos pues, al cumplimiento de vuestras obligaciones en el pago de cuotas y alquileres, porque el no hacerlo posterga e impide aumentar el número de beneficiarios y recarga de gastos improductivos a la administración al par que crea una situación de incomodidad, recelo e intranquilidad que conspira contra su existencia.

Finalmente cumpliéndose este año el vigésimo aniversario de la Ley, como queda dicho, pongamos todos, —los beneficiarios de ella y los que tenemos la responsabilidad de su cumplimiento — los mejores empeños para que la Ley adquiera el máximo desarrollo y eficacia en miras a extender sus beneficios al mayor número de familias. Contamos pues con vuestra colaboración".



COLABORACIÓN

Concepto Social de la Casa - Habitación

Por el Dr. Rómulo Amadeo.

La economía liberal predominante en el siglo XIX no se había preocupado de la vivienda obrera. Según su criterio el libre juego de la oferta y la demanda solucionaba las dificultades y era éste como una manera de realizar la justicia.

Es en el último tercio de este siglo que adquieren pavorosa gravedad los problemas sociales y ocupa un lugar muy importante entre ellos el que se refiere a la habitación de las clases menesterosas.

Coincidiendo con el gran desarrollo del maquinismo y el desenvolvimiento industrial de las últimas décadas surge la dificultad y la opresión para vivir en la clase pobre, el hacinamiento de las personas, la concentración de las viviendas en la forma moderna del "conventillo" explicable por la avidez del intermediario y la necesidad del obrero de vivir próximo al lugar de su trabajo o a la fuente de sus recursos.

Así como fueron y lo son problemas el salario, las condiciones del trabajo, las relaciones entre patrón y obrero, lo es también el asunto de la vivienda.

El obrero de las ciudades vivía en casas insalubres, los miembros de su familia habitaban en un hacinamiento peligroso para la salud, sin aire y sin sol, ocasionado a la inmoralidad.

La preocupación de los hombres públicos, sociólogos y personas altruístas, se fijó entonces no sólo en lo que pasaba en el taller, en la fábrica o en el sindicato, sino lo que ocurría en el hogar de ese obrero objeto de tantas preocupaciones.

La familia es la célula social, el lugar donde se forman los futuros ciudadanos, el centro de reposo y fortaleza para el hombre, la garantía de paz y orden sociales.

¿Cómo podía cimentarse la familia, ese baluarte del Estado, en una pieza húmeda, malsana, sin sol, en una promiscuidad deshonesta de los sexos, en una vecindad sujeta a continuas discordias, sin baños, con el propietario acreedor que golpea la puerta, con el fantasma de la expulsión o del cambio?

¿Qué fruto producía esto? Un obrero agriado, una mujer nerviosa, unos hijos débiles y talvez corrompidos. Todo ello era un fermento de odio contra la sociedad.

Los sociólogos se preocuparon de todo esto y le atribuyeron el carácter de un serio problema social. Había que obtener para el obrero una habitación limpia, con aire y luz, eran necesarias piezas más amplias, debía procurar evitarse la incertidumbre del inquilino.

Podemos decir que es partir de 1890 que toma fuerza en Europa la preocupación por la vivienda obrera. Son los poderes públicos, son las ideologías inclinadas al obrero, son los particulares generosos los que se lanzan a la tarea de construir viviendas aireadas y salubres para los obreros urbanos.

Se ha discutido a quién corresponde construir las casas baratas. No nos interesa esta discusión. Con la elevación con que tomamos el asunto, concluímos que es bueno que todos se empleen en esta utilísima tarea: la Nación, la Provincia, el Municipio, las ideologías generosas, los particulares caritativos. Sea esta actividad pública o privada, lo interesante es que no se busque el lucro del que construye, sino el beneficio real del obrero.

Se ha discutido mucho también si debe preferirse la casa propia o la alquilada.

Es indudable que la "casa propia" es el ideal. Esa unidad espiritual que se llama "la familia" tiene su mejor colocación y desarrollo en esa unidad material que es la "casa propia". Allí todo se cuida con más cariño, allí parece que los afectos son más sólidos, y la tradición se orienta con más seguridad y fortaleza, allí se emplean con más gusto los ahorros, y tiene más estímulo el mejoramiento y el progreso de esa entidad material.

Si la casa propia es de un beneficio individual y familiar, es también de **beneficio social**. El propietario, por pequeño sea, es un factor de paz social: desea el orden, contribuye a la estabilidad y respeto de las leyes, es un sostén de la autoridad. Todo lo contrario del hombre sin arraigo que ama la revuelta y medra en el desorden. Conocido es el caso de Francia donde a pesar de la difusión del comunismo en el orden intelectual se mantiene en un equilibrio político-social gracias a la realidad económica que importa la existencia de la pequeña propiedad privada.

Pero no hay que llegar a un absolutismo imprudente en las afirmaciones.

Si la **casa propia** es lo mejor, es el ideal, no hay que decir que la casa alquilada es mala. Lo inconveniente, lo malo es el "conventillo", es la "goardilla", es la promiscuidad, es la habitación húmeda e insalubre, es la situación anterior.

Hay casos en que no es conveniente aconsejar a un obrero que emplee sus ahorros en adquirir una casa propia. Así no le conviene a un obrero viejo que puede ser despedido sin encontrar otro trabajo, al de salario muy reducido, al del lugar donde hay una sola usina o taller que puede cerrarse y obligar al obrero a buscar trabajo en otro lugar.

Lo mismo se puede decir sobre la vieja discusión referente a casas colectivas o individuales. Hay razones circunstanciales de lugar o de personas que pueden hacer preferibles una u otra, pero no es posible pronunciarse de manera absoluta y excluyente por una de esas formas.

El "**hogar**" puede existir en una casa propia o en una casa alquilada, en una individual o colectiva. Lo necesario para su existencia es que esté basada en Dios, presidido por la moral cristiana, y sea abundante en las virtudes de sus miembros. La parte material es un completamiento.

Mucho se ha trabajado desde 1890 hasta nuestros días para consolidar ese "**hogar**" del obrero, así se ha hecho por medio del "bien de familia inembargable", así con las casas colectivas e individuales, los jardines obreros, etc.

En nuestro país los poderes públicos no se han desentendido de este problema social y así han surgido los barrios obreros por acción nacional o municipal. Los miembros del Congreso de Urbanismo Social hemos podido apreciar la obra realizada.

La acción privada no ha faltado tampoco. La Unión Popular Católica Argentina antecesora de la actual Acción Católica Argentina edificó las casas colectivas de Flores y las individuales de Barracas y Barrio Mihanovich en la Capital y las de Martínez (Provincia de Buenos Aires).

Los socialistas también han edificado un grupo de departamentos colectivos que hemos visitado los que fuimos miembros del Congreso antes mencionado.

Es encomiable la obra que realiza la Comisión Nacional de Casas Baratas que administra y fomenta las varias construcciones del Estado realizadas con el objeto de proporcionar vivienda sana y barata al obrero urbano.

Ultimamente hemos visto que ella se prepara a extender su acción por el resto de la república; ¡feliz idea!, porque el problema es serio no sólo en muchas ciudades de las provincias, sino también en la campaña de las mismas donde la familia rural exije también la preocupación de los poderes públicos y de la iniciativa privada.



Los Barrios Jardines

Por el Ing. Luis Bazán.

Si se contempla la obra realizada por la Comisión Nacional de Casas Baratas en cumplimiento de los mandatos de la Ley respectiva, se comprueba que constituye ya de por sí un laudable exponente de éxito, halagador y auspicioso, si se considera que la tarea auspiciada por la Ley N°. 9677 no es meramente circunstancial, sino permanente, substanciada en beneficio de la sociabilidad y de la cultura. Es, pues, obra del presente y del porvenir.

Los tres grupos de casas que en progresiva superación ha ido habilitando la Comisión ofrecen características y perspectivas distintas, singularizándose por su tipo característico "de barrios jardines".

Y es así como la luminosidad de ambiente que circunda los cuerpos aislados de las construcciones realza la estética arquitectural de las mismas y, si ello las embellece, también eleva el rango de la relativa y discreta sencillez con que han sido concebidas, pudiendo así catalogarlas en la categoría de viviendas higiénicas saneadas por el aire, salubrificadas por la ventilación y embellecidas por el sol.

Entonces, si a esas elementales condiciones sanitarias se agrega la relativa confortabilidad de que están dotadas y que las hace cómodas y agradables, es necesario convenir en que el complicado problema de la "Casa-higiénica" adaptable y económica, va paulatinamente desvelando sus incógnitas.

Los tres mencionados grupos de casas, dos de ellas individuales y uno de ellos mixto, vale decir, de casas individuales y de viviendas colectivas, ponen una nota característica en los barrios suburbanos en que han sido emplazados, y si contemplamos la obra en conjunto, ella se nos aparece como un bello y bien combinado tríptico, en el cual la expresión arquitectural conjuntamente con el ámbito de luz que las rodea, forman la nota dominante del mismo.

Pensemos ahora cuál es y debe ser la tarea complementaria de la obra realizada por los técnicos.

El ocupante, que indudablemente habita la casa con la satisfacción de haber logrado una de sus más grandes aspiraciones, al considerarse propietario del techo que en común cobija a él y a los suyos, no ha de concretar seguramente el contento de su ánimo al sólo goce del bien físico y material que le proporciona la emancipación de la estrechez o el aislamiento de la promiscuidad.

Y, si la fácil financiación del costo de la vivienda ofrecida por la misma Ley le ha resuelto el complejo problema acariciado por sus ensueños de hombre previsor; si una vivienda sana, cómoda y agradable es factor que contribuye al bienestar doméstico, a una mayor cultura en la familia y a más juiciosos métodos de orden, el hogar no ha de ser únicamente una cosa material.

El goce integral de la misma y la circunstancia de no ser — como quien dice — una ave de paso en el lugar que se habita, debiera reflejarse por lo tanto en todo aquello que signifique arraigo, amor al suelo y a la casa de su albergue.

¿Cuál es entonces la tarea complementaria que ha de hacer más completa esa obra de cultura social que tiende a proscribir el conventillo y a desterrar la vivienda estrecha?

Al decir del autor de la Ley de casas baratas, el Diputado Nacional Dr. Juan F. Cafferata, hay en la familia materia y espíritu.

El espíritu tiene gran vinculación con las flores y de ahí que después de las disquisiciones que anteceden llegue unilateralmente al tema que, por mi especialidad, me había propuesto.

El Barrio Diputado Nacional Juan F. Cafferata, el denominado Diputado Marcelo T. de Alvear y el que lleva el nombre del gran higienista Rawson, tienen una perfilada característica de "barrios jardines", de acuerdo a los propósitos que se habían propuesto sus creadores.

Amplitud de ambiente, buenas orientaciones, espacios libres, adecuados distanciamientos de la línea divisoria con las calles y tres frentes disponibles para el decorado floral.

Los avecindados en los distintos barrios demuestran en general — salvo raras excepciones — una mayor o menor tendencia al cultivo de las flores, una mayor o menor idoneidad en sus intentos, una mayor o menor buena voluntad en la conservación de todo lo que fué un impulso inicial.

La jardinería requiere indudablemente una contracción especial, que se traduce en la constancia del cultivo, en la renovación de los plantíos y en la defensa de la vegetación. También son necesarios algunos conocimientos, aunque ellos fueran puramente elementales, pero, ello no obsta para que la casita pueda ostentar el gracioso adorno de un jardincito por modesto que él fuera, a fin de no constituir la excepción y el contraste en el conjunto de los barrios jardines.

Causan en verdad ingrata impresión las casitas que no ostentan el menor signo de una nota verde que armonice con la coqueta arquitectura de la construcción, dando la impresión de una negligencia injustificable. Y esa negligencia, en el mejor de los casos, es el reflejo de la idiosincrasia de los moradores de la parcela vecina a otra que presenta su jardín más o menos

tenido con esmero, en cierto modo no farovece al causante, puesto que podría presuponer que hay abandono o dejadez; que los ocupantes no se adaptan al nuevo medio en que viven, o que, en la más favorable de las disyuntivas, no saben cómo iniciar la tarea de llevarlo a la práctica, obsesionados tal vez por la creencia de que esas cosas son dispendiosas.

No es así, y para demostrarlo tenemos el ejemplo en esos mismos barrios, de hogares muy modestos que han embellecido con amor y con optimismo de la vida el exterior de sus casitas, que puede ser también trasunto de orden y de pulcritud en la vida interior.

En ciertos casos el ocupante ha dado particular preferencia al mosaico, cubriendo todos los espacios con esa clase de pavimentos, desterrando toda plantación. Tal cosa no sugiere dejadez, pero no condice con el concepto de los "Barrios Jardines".

Pero las parcelas desnudas de todo verdor, de suelo pelado, polvoriento en los días secos y barroso en los húmedos, sin caminos de ladrillos, mosaico o granza, además de ser poco confortables, defraudan la idea básica de la Comisión que les dejó así para que cada cual desplegara su fantasía en el arreglo de los jardines.

Y así, tratando de que desaparezcan los lunares que aparecen en detrimento de la unidad de conjunto, veamos cómo se puede sugerir la ornamentación sencilla y a la vez armónica de esos sitios.

Para los cercos conviene el empleo de la ligustrina y en ningún caso el ligustro que es de mucho desarrollo y de tosca ramificación. La ligustrina debe dejarse crecer hasta un máximo de 80 centímetros a un metro de altura. No más alto porque ocultaría la vista del jardín a la vez que la visión de la calle para los moradores de la casa. Debe recortárselo cuidadosamente en plano y dársele, si se quiere, determinadas formas. En los flancos se recortará verticalmente hasta darle un espesor de 30 centímetros.

Para jardines que no demanden la renovación de plantas es indicada la formación de canteros de césped matizados con pocas plantas anuales dispuestas en el centro y de trecho en trecho, como ser jazmines del cabo, hortensias, malvones, geranios, etc.

Los caminos, sea cualquiera su clase, conviene adosarlos a las paredes del edificio para proteger los cimientos de los mismos.

Las paredes en elevación adquieren un bello aspecto si las trepan enredaderas enamoradas de los muros.

En el fondo, para sombra en el verano, son útiles por su rendimiento, algunas especies frutales, como ser, el duraznero, el ciruelo, el damasco, el limonero, etc.

No conviene el hacinamiento, porque además de perjudicar la vegetación, hacen el sitio muy umbrío y húmedo.

No convienen las higueras, por su gran desarrollo en la ramificación, ni las acacias, por la misma causa y por su extensión radicular. La vid requiere espacio y mucho sol.

Tales son las indicaciones rudimentarias para la formación de jardines y plantíos en las casas de los Barrios para empleados y obreros de la Comisión Nacional, expuestas escuetamente para no abusar del espacio concedido a estas líneas.



La Edificación de las "Casas Económicas"

Por el Arquitecto Alejandro Christophersen.

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha contribuído eficazmente, haciendo obra social y podemos agregar cultural, construyendo casas individuales y colectivas en barriadas especialmente ubicadas en puntos estratégicos para esta finalidad.

De ese modo ha luchado tenazmente para desterrar esos "Slums" o pocilgas antihigiénicas e inmorales, donde conviven en peligroso hacinamiento grandes y chicos dentro de un marco de suciedad y de miseria.

Quizás el tipo de construcción adoptado por lo general está destinado más bien a la clase media por las comodidades que ofrecen y por el costo de las casas; pero el proletariado requiere más que nadie una habitación sana dentro de un ambiente de dignidad humana al que tiene una justa aspiración y un justo derecho.

Si esas condiciones se imponen para el adulto, con mayor razón lo exige el niño de esa clase modesta, para formar de ellos en el futuro una generación fuerte y sana de cuerpo y de alma.

Ya que no podemos dar al hijo del obrero todo aquello que la infancia requiere, démosles al menos luz, aire y espacio.

Sí, espacio donde puedan recrearse y jugar con otros compañeros, ofreciéndoles la ocasión de conocer el placer de vivir.

Saquémoslos de ese ambiente de desaseo y de suciedad, de esas piezas lúgubres y tristes que dejan en el espíritu del niño el recuerdo ingrato de un hogar sin alegrías y prepara al futuro ciudadano al rencor y la envidia contra la humanidad, llevando el alma envenenada y el ánimo preparado para recoger en el andar de la vida teorías disolventes y peligrosas para la sociedad.

La habitación llena de luz obliga a la limpieza, incita al orden y al aseo y prepara al niño a una disciplina difícil de conseguir en medio de la suciedad de una pieza en ruinas.

Esa habitación atrayente y bien distribuída es un estímulo para los mayores que tratan de sobrepasar a su vecino poniendo un dejo de coquetería y un afán de conservar aseada y graciosa su vivienda, por modesta que sea, dejando además en la memoria del niño una lección que perdurará durante toda su existencia.

La Comisión Nacional de Casas Baratas funciona desde hace un par de décadas y, tanto las personas que componen la citada entidad, como los profesionales que están al frente de la sección técnica de la misma han podido adquirir la suficiente experiencia para solucionar el difícil problema que

se les ha presentado y podrán corregir en el futuro cualquier error de concepto que puedan haber cometido como acontece con todo experimento nuevo.

Para ello sabrá la citada Comisión seguir el ritmo de los progresos realizados en otras naciones adoptándolos a nuestro ambiente, ya que en otros países han tenido que solucionar estos mismos problemas y lo han hecho en forma digna de imitarse, no sólo en el tipo de planimetría empleada, sino en los materiales que los progresos de la fabricación moderna nos brinda.

La tendencia contemporánea para este género de construcciones que denominamos "La vivienda mínima" ha utilizado sobre todo los materiales del tipo Standard para abaratar la construcción, no sólo de la casa individual sino muy especialmente en la de la casa colectiva.

A pesar de las grandes dificultades financieras por las cuales han atravesado todas las naciones después de la guerra mundial, es admirable el esfuerzo que casi todos los países han hecho para solucionar el problema de la vivienda de sus poblaciones y especialmente en lo que se refiere a la habitación de la clase proletaria.

Admirable es también el estudio lógico y sensato que los arquitectos han llevado a cabo para la ejecución de ese problema constructivo, tanto en las casas individuales como en las colectivas para realizar lo que realmente podemos llamarle "la vivienda mínima". Este tipo de construcción ha sido analizado y estudiado para reunir en cómodos y sencillos apartamentos para familias compuestas de uno o varios hijos, agrupando a éstos según sexo y edad.

Estos blocks de casas colectivas construídas en vastos terrenos y rodeadas de jardines, contienen además de la habitación, piscinas, recreos y a menudo "créches" donde las madres obreras dejan su hijito al cuidado de una "nurse" durante sus horas de labor.

Construídas económicamente, llenas de luz y de aire, estos departamentos contienen todo lo necesario para la vida modesta del obrero o del pequeño empleado.

La edificación a base de armazón metálico o de hormigón armado tiene por lo general techo de terraza o azotea de loza, de hormigón, suprimiendo, aunque resulte más pintoresco, los techos de tejas o de pizarra que son costosos, de onerosa conservación y de escasa utilidad.

Especialmente entre nosotros debemos pues desterrar este género de techumbre no sólo por las razones señaladas sino por ser de ningún provecho, ya que son inhabitables en verano.

La azotea de loza de hormigón es sin duda la más lógica y práctica, sobre todo porque podemos conseguir hacerla impermeable y aislarla térmicamente con los materiales que en la actualidad están en comercio.

Podemos señalar algunas obras de las que últimamente se han construído en Europa para la solución de este gran problema social "La Casa Económica".

Holanda ha realizado una obra admirable al dotar a los grandes centros con inmensos "blocks" de casas colectivas para obreros y una pléyade de arquitectos talentosos han resuelto el problema en forma simpática y atrayente.

Podemos citar el "Tusschendijken de Rotterdam" como también los blocks que el arquitecto de Klerk ha proyectado en Amsterdam y las casas obreras de Hock.

En Alemania, tanto en Berlín como en Hamburgo y otras ciudades del interior se han construído importantes obras de esta índole, como lo demuestra las casas colectivas de la Baugeseltschaft de Berlín, las de "Gehag"' del arquitecto Taut, así como las casas de obreros de Altona y de Colonia.

Inglaterra ha preferido dedicar sus actividades constructivas para la casa individual, creando tipos de edificación que concuerdan con su estilo de "Cottage", como sucede en la construcción de las casas de Welvyn City" o en la "Cité jardin" de Bournville que tienen un aspecto pintoresco y amable.

En Italia, gracias a la energía del Duce, se han transformado barrios enteros y se han saneado terrenos pantanosos antaño, construyendo infinidad de casas que están a la altura de la reorganización política y social de ese país.

Rusia durante su gobierno soviético ha dado un gran impulso a la construcción de grupos de casas obreras, lo mismo que lo ha hecho Bélgica y los países escandinavos.

Ultimamente en Oxlo se ha derribado un viejo barrio entero para dar lugar a una gran construcción para habitación económica de la clase proletaria.

Lógico es pensar que un gran país como los Estados Unidos ha considerado este problema con especial interés y en los centros fabriles, en los suburbios de sus grandes ciudades han levantado con derroche de terreno y con verdadero empuje grandes núcleos de construcciones que por sí solo forman verdaderas ciudades.

Francia no podía quedarse atrás, como es lógico suponer, teniendo ella más que ningún otro país el grave problema de la reconstrucción de las regiones desvastadas, además de la necesidad de levantar edificios colectivos económicos para su población obrera.

Ultimamente en Bagneux en el Champs des Oiseaux cerca de París se

ha edificado un gran conjunto de casas colectivas sobre un vasto terreno cuya construcción llama justamente la atención.

Ya en Francia la famosa "ley Loucheur" dió un gran impulso a la construcción desde el año 1906 en que fué creada, preocupándose sobre todo de la habitación popular.

A raíz de esa ley se han levantado en Francia infinidad de habitaciones individuales agrupadas en las "Cités jardín" no sólo en los alrededores de París sino a través de todo el país.

Podemos citar las famosas "Cités jardín" de Cachan, de Nanterre, de Drancy, Creteil, Greguet, así como la de la Societé Schneider, la de Tergnier y otras.

La construcción de las casas colectivas en Bagneux que hemos citado, es interesante por la forma en que se ha realizado la edificación.

Se ha empleado el hierro para el esqueleto en vez de hormigón armado; pero los muros están construídos en grandes placas de cemento armado del alto de los pisos y suficientemente manuables para ser colocados fácilmente en su destino. Al interior estas placas están revestidas de pequeñas lozas rectangulares de cemento celular para asegurar el aislamiento térmico y sonoro, ofreciendo una superficie lisa fácil de enduir.

Los entre-pisos se han ejecutado con piezas moldeadas de cemento armado que se encastran y se juntan perfectamente, ofreciendo una loza continua de fácil colocación y de fácil terminación, siendo el costo de este material sumamente económico.

Esta obra empezada en 1932 no he podido verla terminada, pero parece que el resultado ha sido sumamente provechoso y que servirá de tipo para futuras construcciones en Francia.



LA VIVIENDA POPULAR Y LA PACIFICACION SOCIAL

EL SIGNIFICADO DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL ARRAIGO DE LA POBLACION EXTRANJERA O SEA VINCULACION DE LA VIVIENDA POPULAR CON LA INMIGRACION

Por el Dr. Amadeo E. Grandi.

I

El tema del epígrafe, me fué propuesto para mi colaboración en el Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas, publicación bimensual destinada a ofrecer "al pueblo de la República el conocimiento integral de lo que la casa-habitación le significa real y espiritualmente para su bienestar y progreso". Así lo expresa, con verdad, su digno presidente actual, al exponer las finalidades de esta publicación.

La circunstancia de haber desempeñado la Dirección General de Inmigración, en el período 1926-1928, ha inducido, seguramente, a la Dirección de "La Habitación Popular" para solicitar mis ideas y mis puntos de vista con respecto a tan interesante cuestión, ofreciéndome el honor de colaborar en su obra, grande y patriótica, digna de la mayor atención de los gobiernos, de las instituciones sociales, económicas y del pueblo todo.

Un espíritu noblemente inspirado en sentimientos cristianos, impulsado por la bella y santa doctrina del amor al prójimo, que nos enseña según sus propias palabras que "todo lo que sea afirmar, proteger y fortalecer la "familia" es trabajar por el orden social, por la seguridad pública, por el mejoramiento de la raza y por la grandeza de la nación", proyectó la actual Ley 9677 de Casas Baratas.

No tengo el honor de conocerlo personalmente; pero lo conozco, como la inmensa mayoría del pueblo argentino por su actuación pública y profesional que lo destaca como uno de los ciudadanos amantes de su país y trabajador infatigable por su bienestar, su cultura y su grandeza. He nombrado al doctor Juan F. Cafferata.

Soy también un convencido "que la vida de familia requiere como condición "sine qua non", para alcanzar su pleno e integral desenvolvimiento, la vivienda adecuada y la casa propia".

II

Una de las aspiraciones primarias y anhelosas de la familia, es la casa propia.

Pareciera que mientras no se posea en propiedad, el hogar no estuviera

consolidado. Es común la frase que lo sintetiza: "el techo", bajo el cual se agrupa la familia, como un refugio sostenedor y confortable, como algo que tranquiliza y apoya en las luchas afanosas para el logro del porvenir y, finalmente, como algo también, que pertenece a todos, padres e hijos, en la comunión de afectos, de anhelos y de esperanzas.

El pueblo, o sea la masa anónima que trabaja y que procrea, conoce, y siente en lo íntimo, el valor de ese "techo" que abriga y que consuela infundiendo siempre valor y esperanza...

Si en los nativos y habitantes del país ejerce la casa propia tanta influencia moral y tanto alivio económico, sobre todo en los asalariados y empleados de modesto sueldo, con cuánta mayor razón ha de influir en los que llegan por primera vez y puedan contar con la posibilidad de poseerlo y la fácil probabilidad de adquirirlo como patrimonio propio.

III

La República Argentina, con quien la naturaleza se muestra tan generosa y pródiga, pues a su inmenso territorio le concedió un conjunto de maravillas difíciles de ser igualadas, es, entre todos los países de gran porvenir, la promesa más firme para el inmigrante.

Nuestra patria, pódemos decir que se encuentra todavía despoblada. Grandes extensiones feraces permanecen incultas y desiertas esperando que brazos vigorosos desarrollen su potencia creadora de la riqueza, que al asegurar la independencia económica, crean también un ambiente propicio para que así el esfuerzo sea fecundo. Para ello es necesaria la población y la manera de obtenerla es cumpliendo el mandato constitucional que ordena fomentar la inmigración, dado que el sólo aumento vegetativo no es bastante.

Así lo entendieron nuestros Constituyentes y la generosidad de los términos en que se expresa nuestra Carta Magna respecto del extranjero, no tiene ejemplo que la aventaje en la Constitución escrita de ningún otro pueblo de la tierra.

El "Preámbulo", que pareciera puesto como una ancha portada frente a la inmensidad de los mares y de las cumbres que nos circundan, asegura los beneficios de la libertad "para nosotros" para nuestra posteridad y "para todos los hombres del mundo que quieran habitar el suelo argen-"tino".

Consecuente con esta declaración, la más generosa y noble, se ofrece al extranjero los mismos derechos y garantías que a los nativos; y, junto a la igualdad civil, les asegura los derechos de propiedad, de trabajar y ejercer toda industria lícita; de comerciar, navegar, entrar, transitar y salir del territorio; publicar sus ideas, profesar libremente su culto, enseñar

y aprender. Facilita la naturalización y con contadas excepciones, en que se exige la ciudadanía de origen, los extranjeros naturalizados argentinos pueden ocupar todos los cargos administrativos.

Los extranjeros que traigan por propósito labrar la tierra, mejorar las industrias e introducir y enseñar las ciencias y las artes, no tienen trabas para entrar libremente en el territorio argentino, sin restricciones ni límites, siendo obligación del Gobierno fomentar la inmigración europea (Art. 25, C. N.).

De ahí la Ley que en 1876 fué promulgada como ley de inmigración y colonización, reglamentando todos los puntos relativos al fomento de la inmigración, recepción y encauce de las corrientes humanas que arriban a nuestras playas.

IV

La República Argentina debe, en gran parte, su progreso a la inmigración, dado que es indiscutible la influencia que ha tenido como factor de engrandecimiento del país.

La población y colonización del territorio se ha venido practicando con buena voluntad; pero, a mi entender con poco acierto. La acción del inmigrande no hay que contemplarla exclusivamente en lo que se refiere a sus beneficios materiales inmediatos y hay que pensar también en el futuro espiritual, presintiendo la nueva raza llena de virtudes y cualidades como ninguna, que debemos esperar, en razón a que ella deberá ser un conjunto de características excelentes, purificada en un ambiente de libertad, de sosiego y de grandeza justificada por el trabajo.

La internación del inmigrante en nuestro territorio es imprescindible, pues es el campo donde su acción puede resultar provechosa en todos sus aspectos. Pero esa internación debe realizarse teniendo en cuenta razones psicológicas de gran valor, pues de no ser así, se malograrían los resultados económicos del esfuerzo.

Es necesario para bien de él y del país alejarlo de la idea de su permanencia en las ciudades capitales, más aún en épocas de desocupación, pues su presencia sería causa de agravación de ese terrible problema social que, en el estado actual, va revistiendo características peligrosas para el orden y la misma seguridad pública, como un fantasma amenazante de las instituciones que rigen las naciones civilizadas. La desocupación y el hambre son factores de rebeldías desesperadas que podrían llegar a tornarse incontenibles.

En el campo, pues, está el porvenir del inmigrante en general y en la tarea de su radicación pueden participar, con iguales probabilidades de be-

neficio, tanto el gobierno como los particulares, ambos cediendo tierras aptas para el trabajo.

V

Ahora bien; el ideal del inmigrante agricultor es la posibilidad de adquirir en propiedad la tierra que fecunda con su esfuerzo. Ese aliciente duplicará sus energías y las de toda su familia, estimulando en ellos el sentimiento de afecto y de adhesión al país y se conseguirá así radicarlos en forma permanente en nuestro suelo. Su incorporación será una consecuencia lógica y natural que hará germinar en ellos la idea de una nueva patria: la de su hogar propio y la de nacimiento de sus hijos.

En una palabra, desde el momento en que se sientan poseedores y propietarios de la parcela de tierra en que trabajan y han construído su hogar, se sentirán todos argentinos y la prole germinará y crecerá identificada en cuerpo y alma, con la nueva patria de sus progenitores, resultando así no sólo ciudadano por nacimiento, sí que también por el amor y la adaptación de sus padres al suelo argentino.

La paz y la seguridad de la casa propia, contribuirá eficazmente a la pacificación social. Debemos tener presente que el inmigrante al abandonar su patria, su hogar, los parientes y amigos, dejando a sus espaldas la tierra en que nació, pone toda su esperanza y concentra la última visión de su futuro en nuestro país. Viene dispuesto a rendirnos, sin reservas, el aporte de su sano y valeroso esfuerzo y debemos de recibirlo con afecto fraterno e interesarnos por él, con el interés de lo que ha de ser nuestro, a fin de que su natural evolución vegetativa se arraigue en cuerpo y alma como factor de argentinidad, de orden y de progreso, para contribuir al engrandecimiento de la patria y al bienestar general.

La vivienda propia, la facilidad para adquirirla, la seguridad de su derecho de propiedad, le dará paz al espíritu, vigorizará sus energías y verá su verdadera patria en la patria de sus hijos.

VI

Los resultados de la inmigración que ha llegado desde el año 1857 en adelante, son una realidad auspiciosa que permite fundar los mejores cálculos optimistas para el futuro. Hasta el año 1909 los inmigrantes sumaban, según las estadísticas, 3.377.799. Agregados pasajeros diversos entran a la República, en ese lapso de tiempo, 4.559.972 personas. Descontando las salidas, que fueron de 1.867.267, restan 2.692.705 extranjeros, hombres y mujeres, que forman parte desde entonces de nuestra población, que han venido aumentando con su prole criolla.

Seis millones y medio de habitantes contaba la República en su primer centenario. Si actualmente oscilamos en once millones, no ha sido por crecimiento natural. Salvo los años de la última guerra europea, la inmigración ha venido aumentando paulatinamente. El movimiento inmigratorio adquirió, año por año, el ritmo regular e incesante que previeron nuestros grandes estadistas, desde Rivadavia hasta Avellaneda y que el autor de las Bases de nuestra Constitución concretó en su frase célebre: "gobernar es poblar".

Nuestros grandes poetas, geniales precursores en el porvenir de la Nación, también lo previeron. Andrade, en su laureado poema "Atlántida", cantando el porvenir de la raza latina en América, nos dice:

"Va a realizar aquí lo que no pudo
"Del viejo mundo en los escombros yertos;
"La más bella visión de las visiones,
Al himno colosal de los Desiertos
La eterna comunión de las Naciones".

El progreso y la cultura creciente de la República ha crecido paulatinamente en esa comunión de las naciones, que ya florece y fructifica en todos los campos de la vida: En las ciencias, en las artes, las industrias, el deporte, y en los bellos tipos de hombres y mujeres que reflejan las más altas cualidades y las mejores condiciones y características de su ascendencia.

VII

Cuidemos, pues, al inmigrante; al buen inmigrante que busca el bienestar en nuestro suelo, a base de trabajo honrado, al amparo de nuestras leyes. Y cuidemos de su moral, de su higiene física y mental para que el alma de su prole argentina se vivifique en un ambiente sano, que lo aleje de los peligros del conventillo y del inquilinato, tan propicios en su ambiente heterogéneo para todas las desviaciones morales.

La Ley 9677, que fundó la "Comisión Nacional de Casas Baratas", ofrece a los Gobiernos de la Nación y de las Provincias, como a las entidades sociales y a los particulares, una guía orientadora para la solución del problema de la vivienda, y un precioso instrumento de acción en la obra social que exige la armónica convivencia y la salud del pueblo.

El inmigrante que encuentra albergue para instalar o construir su hogar y su vivienda, y la posea para hacerla propia, apaciguará su espíritu agitado en la incertidumbre de su situación al abandonar su país; y mirará con más serenidad y confianza el porvenir que ha de depararle su esfuerzo. La tranquilidad individual y de la familia, nos traerá, como lógica consecuencia, la tranquilidad y la pacificación general, siendo por otra parte indiscutible que es ley de la vida en los pueblos: a mayor aumento de la riqueza privada y pública, corresponde un mayor estado de civilización, que es mejoramiento y perfectibilidad colectiva.



El Arbol, la Tradición y el Hogar

Por el Sr. Enrique Udando.

Los tres conceptos que sirven de título a estas líneas, y que me han sido sugeridos por el señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas al solicitarme esta colaboración para el BOLETIN OFICIAL de la entidad, están íntimamente vinculados en la vida argentina, a través de nuestra historia. Los tres se complementan en tal forma, que inducen a formular múltiples consideraciones, y tan extensas, que es imposible consignarlas en un breve artículo.

La iniciativa de disponer la plantación, en los Barrios de casas baratas, de retoños de árboles que tengan significación histórica o de tradición, importa una empresa nacionalista digna de elogio y de ayuda. Con tal medida se contribuye a mantener latente un viejo sentimiento de protección al árbol que, siempre ha comportado la recompensa de apreciables bienes para la vida familiar y colectiva. Y, por otra parte, se mantendrá también el recuerdo simpático de diversos árboles vinculados a próceres y acontecimientos históricos de marcada influencia en los anales argentinos.

Aún se conservan, como testigos de innumerables hechos, o bien como protectores de personalidades que buscaron bajo sus ramas horas de descanso y de frescura en medio de sus fatigas, algunos ejemplares históricos o de tradición, como el olivo tricentenario de Arauco, en el norte riojano, que habiéndose salvado del exterminio forestal de una real orden del siglo XVII, tendiente a derribar la incipiente industria americana en provecho del absorvente monopolio peninsular, ha seguido a través de los años proporcionando su sombra y sus frutos; el pino de San Lorenzo, cuyas ramas proyectaron horas de paz sobre el libertador, después del primero de su larga serie de triunfos; el sarandí misionero de Candelaria, bajo el cual Belgrano dirigió el cruce del alto Paraná, en su expedición auxiliadora al Paraguay; en San Juan, el naranjo plantado por Laprida, prócer y mártir; el algarrobo a cuya sombra el general Paz tomó las últimas disposiciones tácticas para deshacer en Oncativo las huestes desvastadoras de Facundo; el cebil de "La Higuera", en Salta, bajo el que expiró Güemes; el sauce mendocino que, desde 1814 al 17, fuera testigo de las confidencias patrióticas de quienes habrían de sellar la amistad de dos pueblos en el histórico abrazo de Maipú: San Martín y O'Higgins, el algarrobo de Pueyrredón, en San Isidro, vinculado a numerosos hechos, desde 1806, en que a su sombra se reunieron los primeros contingentes para la reconquista; en Corrientes, el ñandubay de Pago Largo, que presenció la terrible matanza de unitarios;

el aromo del perdón, en Palermo, cuya frescura atemperaba la febril y sanguinaria imaginación del tirano, ante los ruegos misericordiosos de Manuelita...

Esos, y muchísimos árboles más, arraigados en nuestra rica tradición nacional, fueron colaboradores pasivos de grandes empresas, prestando el concurso de sus dones a quienes las realizaron. Y eso, observado en la vida pública, tiene su análoga manifestación en la vida de familia, en el círculo reducido del hogar, donde un árbol siempre significa no sólo un complemento estético, sino un auxiliar para el mejor vivir. Su presencia trae aparejada la de los pájaros que en sus ramas buscan asilo, lo que ha hecho decir a un escritor contemporáneo: "Las tierras sin árboles, son tierras sin pájaros: tierras tristes, exentas de poesía. Mediante el árbol podemos modificar un desierto en un oasis". Y, consecuentes con esa acertada expresión, debemos inculcar con perseverancia la necesidad de intensificar la plantación y el cuidado de los árboles, aunque más no sea por simple espíritu utilitario, que induce a esperar de ellos sombra, frutos, flores y combustible.

Por eso estimo utilísima y simpática la iniciativa, ya expuesta de la Comisión Nacional de Casas Baratas, cuya ejecución ha de empezar por los hogares para que después, hecha costumbre saludable, se difunda en todo el país esta empresa que tan poco trabajo exige y cuyos resultados son múltiples y ventajosos.

El cultivo de los árboles se hace necesario en un país pastoril, como es el nuestro, donde existen vastas regiones que carecen de ellos, sin que el público le asigne a esa gran fuente de riqueza nacional la importancia que tiene. La arboricultura es un complemento indispensable para la ganadería, estando probado lo útil que es para las haciendas el abrigo que los árboles proporcionan en los temporales del invierno, así como la sombra en el verano; por otra parte, las maderas, que constituyen una industria importante, y los montes, valorizan mucho las tierras, estando además demostrada científicamente la influencia de los bosques en la caída de agua pluvial, tan benéfica a los campos.

Pero, para que de acuerdo a esa necesidad nacional, nuestros desiertos se vayan poblando de árboles, empecemos por fomentar la empresa en pequeña escala, dentro de los hogares. Que se acostumbren las familias a plantarlos para propia expansión y utilidad, y veremos cómo, ese buen ejemplo, traerá aparejado un fenómeno colectivo de difusión forestal, que el país está reclamando de sus pobladores, para su mayor porvenir y engrandecimiento.

De muchos próceres argentinos se puede asociar su recuerdo al cultivo de las plantas, comenzando por San Martín, cuyos biógrafos lo presentan cuidando personalmente sus plantitas en la chacra de Mendoza o en su des-

tierro en Francia; a Belgrano, en la quinta de Altolaguirre, en las proximidades de la Recoleta, o en su campamento de la Ciudadela de Tucumán; a Rivadavia en su chacra de la Colonia, a Vieytes en San Antonio de Areco, y a los prohombres de la República, de época más reciente, como a Sarmiento, Avellaneda y Roca, que demostraron tanto cariño por las flores y los árboles.

Desgraciadamente entre nosotros aún no existe generalizado ese culto al árbol que hay en otros países; por eso la impresión más intensa de civilización que nos da la vieja Europa, es el amor que se tiene por los viejos árboles, tanto en las ciudades como en sus pintorescas campañas, que cuentan con caminos arbolados.



Abaratemos la Habitacion Popular

Por el ingeniero Carlos Wauters.

Es de toda evidencia que la colectiva realiza un ideal económico pero no social completo: la promiscuidad del tradicional conventillo subsiste, aunque en menor grado. La **individual,** en cambio, satisface al social pero fracasa en cuanto al económico. Si bien transforma a su ocupante en **propietario** en vez de conservarlo siempre de **inquilino** como en aquél caso, al favorecido sólo preocupa el importe de la mensualidad que ha de satisfacer.

Ni la Comisión de "Casas Baratas" ni la Compañía de "Casas Modernas" han conseguido llenar el programa planteado por la Nación o por la municipalidad de esta Capital. Los beneficiados, ávidos por entrar a las primeras y menos interesados en las segundas, lo resuelven solos. No pagan sus cuotas, dejan acumular sus deudas y cuando su monto resulta apreciable consiguen de los poderes públicos su total condonación, una o dos veces hasta ahora, pues no está escrito que no repetirán, con igual éxito, sus gestiones más adelante. Estos zarpazos al capital social, en ambos casos, se han fundado en el alto costo de las viviendas.

Si se refuerza la situación financiera de la "Comisión Nacional" creándole recursos permanentes sin buscar un positivo y real abaratamiento de las viviendas individuales, "la bola de nieve" que debe formar, en síntesis definitiva, no se constituirá jamás: es capital que debe renovarse constantemente sin pensar en nuevos aportes exteriores, única forma de no recargar el sistema tributario del país.

La "Comisión Nacional" debe defender su noble causa. Para ello no debe dar pretextos para esas protestas colectivas de pésimo efecto social. En vez de satisfacer a todos los profesionales, urbanistas, artistas, higienistas y sociólogos que pretenden reunir en estas modestas viviendas todos los recursos y conquistas del confort moderno y hasta en el moblaje y enseres domésticos, debe tender generosamente un puente de plata, en forma muy discreta, al trabajador para que las alcance por su propio esfuerzo, sin darle pretexto para "trampear" al Estado por su intermedio, esto es al resto de los habitantes del país que deben cargar con las "habilidades" de los malos pagadores y sus cómplices.

Las indicaciones que hemos formulado para lograr estos resultados moralizadores no son exclusivas. Los mismos trabajadores nos muestran prácticamente el camino a seguir. En los suburbios forman barrios enteros, donde los lotes, comprados por mensualidades, se van poblando gradualmente con piezas que se multiplican en el correr de los años, así como las mejoras progresivas de todo orden privado, hasta justificar las de los servicios públi-

cos que aquéllos llaman en su hora oportuna. Es el proceso normal y apropiado a nuestro ambiente popular, mal interpretado por el dirigente más inclinado a adoptar las elegantes soluciones de otros países, de muy distintas modalidades o posibilidades.

Es indudable que los barrios así formados por especuladores del suelo en toda nuestra capital no han tenido, en su origen, ni el confort ni el aspecto de los creados por la "Comisión Nacional"; pero han hecho de modestos trabajadores de la hora inicial, satisfechos propietarios de la hora presente, que se dan el confort que cuadra a sus gustos y a sus viviendas el aspecto que realiza su sueño artístico. Miden sus fuerzas y no dan pasos en falso; pocos son los que se eliminan o caen en el camino; algunos, más hábiles en la lucha, los reemplazan y así no hay valores perdidos para la colectividad.

Si la "Comisión Nacional", que no persigue una especulación en la venta de lotes, limita sus aspiraciones, vuelve a lo sencillo y se amolda a la clientela que procura beneficiar en una forma justa y razonable, medida por la mensualidad que le exija, se reducirá a entregarle una sola pieza y una cocina, partes vitales de un plan de vivienda a completar más tarde con el concurso de la misma "Comisión Nacional", una vez que aquél haya amortizado **regularmente** el 50 por ciento de su deuda y haya demostrado **saber cumplir** sus compromisos. Una buena pileta colectiva suplirá otros servicios que muchos barrios no han conocido al formarse. Mientras trabaja, "el hombre es feliz porque tiene su jardín", según el proverbio, y conoce la alegría de vivir.

Estas viviendas de tipo **gradual** deberá someterse al mismo sistema de recaudación usado por los especuladores. Su entrega a un Banco es reclamada por la psicología del comprador que se habitúa al pago, en forma que no hace con una administración o comisión. El Banco infunde respeto; no sabe de demoras ni las admite; realiza sus actos dentro de términos fatales que contribuyen a crear la **educación del pago regular**, hábito que se inculca como tantos otros.

Con **tres mil pesos moneda nacional** por vivienda se aleja una modesta familia del conventillo; y se le abre un nuevo horizonte donde el trabajo colectivo de todos sus miembros coopera en la acción social de la "Comisión Nacional". Esta multiplica así sus beneficiados enseñándoles a comprender al país que reclama trabajo y honradez para prosperar.

El obrero de sueldo mensual mínimo de 160 $ m|n. al destinar el 25 o|o para adquirir su vivienda, con interés de 6 o|o anual, antes de los 5 años ha amortizado el 50 o|o de su deuda total; y se encuentra en condiciones de volver

a solicitar de la "Comisión Nacional" la terminación de su vivienda incompleta. Atendido únicamente el que ha cumplido sus compromisos, el hábito de hacerlo se afianza y el éxito de la operación se ha satisfecho plenamente.

No es esta una solución ideal para el técnico ni mucho menos. Pero la "Comisión Nacional", con un capital reducido, habrá quintuplicado el número de sus favorecidos; y lo habrá realizado dentro del concepto que debe guiar su acción económica y social, respondiendo a la modalidad de una ciudad con poca densidad de población suburbana, que no tiene por qué adoptar las normas que rijen en otras, con exigencias distintas o con otras dificultades de vida. La "Comisión Nacional" ofrecerá su propia solución de "Habitación Popular Gradual", adaptada al ambiente que sirve y a sus finanzas del momento.

Cualquiera que sea el capital que la "Comisión Nacional" destinara a la construcción de una nueva casa colectiva, si lo empleara en formar un barrio de mejora gradual, fiscalizado y dirigido por ella hasta la completa emancipación de sus pobladores, habrá realizado una modesta acción social pero mucho más completa y acabada, aún cuando no resulte una obra arquitectónica digna de reproducirse en fotografías efectistas. No se comparará con la de tantas ciudades alemanas como Magdeburgo, Munich, Hamburgo Schwer, Hannover, etc., que llevan al campo sus excedentes de población urbana. Entre nosotros es tarea reservada a un Banco de Colonización Agrícola que falta todavía.

Cuando la "Comisión Nacional" haya ensayado el sistema e inculcado en su clientela el hábito de cumplir sus compromisos, ella encontrará capitales ilimitados para generalizar su alta misión social y mejorarla quizá aún más, ofreciendo una garantía subsidiaria al prestamista que puede aparecer por intermedio del mismo Banco Hipotecario Nacional con sus préstamos de edificación, desde el momento que el favorecido tiene ya cómo ofrecer algún valor real en garantía para operaciones sucesivas destinadas a completar, mejorar y terminar su vivienda.



SECCION ADMINISTRATIVA

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

EJERCICIO ECONOMICO DE 1934. — RESUMEN DEL MOVIMIENTO GENERAL DE FONDOS

Enero 31: **Saldo de los recursos del Ejercicio de 1933**		$ 333.715.29
NUEVOS INGRESOS:		
Aportes de la Ley N°. 11.242, alquileres, cuotas de ventas y otros conceptos:		
En el primer semestre de 1934	$ 257.137.34	
En el segundo semestre de 1934	„ 311.353.24	„ 568.490.58
Total de recursos		$ 902.205.87
INVERSIONES EN EL MISMO PERIODO:		
En el Presupuesto de Gastos:		
Pagos realizados		„ 166.132.82
En Devoluciones de Garantías de Obras:		
Saldos a favor de Contratistas		„ 199.334.74
En Servicios de Pavimentación:		
Ley Núm. 7091		„ 67.613.88
En descargo de diferencias por liquidaciones de Títulos . .		„ 146.291.60
En concepto varios		„ 33.771.41
Total de los Egresos		$ 613.144.45
EXISTENCIA SOBRANTE:		
En el Banco de la Nación Cta. Cte.	$ 283.695.51	
En Habilitación cheques y efectivo.	„ 5.365.91	$ 289.061.42
		$ 902.205.87

NOTA: El Presupuesto de gastos aprobado por el P. E. y que rigió en 1934, fué de $ 233.639.10 m|n.; de los cuales solamente se imputaron pesos 184.651.31 m|n., determinando ello una economía de $ 48.987.79 m|n., en el año.

Buenos Aires, Febrero 11 de 1935.

Designación de Autoridades para el Período del Año 1935

De conformidad a lo que dispone el Art. 1° de la Reglamentación de la Ley N°. 9677, la Comisión Nacional de Casas Baratas en la reunión celebrada el día 8 de Febrero del año en curso dejó constituída su Mesa Directiva en la siguiente forma: Presidente, Ing. Juan Ochoa; Vicepresidente, Dr. Francisco José Vidiri, y Tesorero, Dr. Enrique B. Demaría; Vocales: Doctores: Gerardo Fernández Basualdo y Juan Pedro Magnin.

ACTAS DE LAS SESIONES DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

REUNION NUMERO 16

En Buenos Aires, a 15 de Mayo de 1916, a las 4.30 p. m., se reunen, en su sala de sesiones del Ministerio del Interior, los Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear, Gregorio Aráoz Alfaro y Carlos M. Coll e ingenieros Juan Ochoa y Eduardo M. Lanús.

Leída el acta anterior, es aprobada.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

1) José D. Ramos, domiciliado Junín 1266, ofrece terrenos en Palermo. Pasa a estudio de la Comisión, con planos que se acompañan.
2) Luis Frattini, ofrece terrenos en Flores, con plano que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión (1-F-1916).
3) Tomkinson y Cía., ofrecen terrenos en Chacarita, con planos que se acompañan. Pasa a estudio de la Comisión (Exp. 1-T-1916).

Acto seguido se reanuda el estudio del proyecto de reglamentación de la Ley 9677 preparado por el doctor Carlos M. Coll y, previo cambio de ideas en cada caso, se introducen algunas modificaciones en la redacción y ordenación de algunas disposiciones siguientes a las consideradas en la sesión anterior, especialmente en las relativas a condiciones y caracteres de las construcciones que se hagan por la Comisión o por particulares o sociedades que quieran acogerse a los beneficios de la Ley 9677. En esto se ocupan los Miembros de la Comisión hasta las 7.25 p. m., hora en que resuelve levantar la sesión hasta el próximo jueves a las 4.30 p. m.

REUNION NUMERO 17

En Buenos Aires, a 18 de Mayo de 1916, a las 4.40 p. m., se reunen en su sala de reuniones del Ministerio del Interior, los Miembros de la Comi-

sión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear y Carlos M. Coll e ingeniero Juan Ochoa.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Previo un cambio de ideas referente a la conveniencia de activar la gestión iniciada para que sean transferidos a la orden de la Comisión los fondos creados por la Ley 7102, y en conocimiento de que según informes de la Contaduría del Banco de la Nación, esos fondos están a la orden del Ministerio de Obras Públicas, bajo el rubro de "Fondos para casas para obreros", se resuelve solicitar del Ministro del Interior que pida al de Obras Públicas que efectúe a la mayor brevedad posible la transferencia correspondiente.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

1) V. S. Lobato y Cía., ofrecen terrenos, con planos que acompañan Pasa a estudio de la Comisión.
2) Máximo Vega, ofrece terrenos, con planos que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.

En seguida la Comisión reanuda el estudio del proyecto de Reglamentación de la Ley 9677. Se ocupa de la parte relativa a los caracteres y condiciones que deberán tener las construcciones que se hagan de acuerdo con los fines de la Ley citada y en esto continúa hasta las 6.45 p. m., hora en que se resuelve suspender la deliberación, después de haberse ordenado al Secretario que realice las diligencias necesarias a fin de preparar una visita de la Comisión a las casas para obreros construídas por el Hogar Obrero.

REUNION NUMERO 18

En Buenos Aires, a 26 de Mayo de 1916, a las 5 p. m., se reunen, en su sala de sesiones del Ministerio del Interior, los Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear y Carlos M. Coll, e ingeniero Juan Ochoa.

Se lee el acta de la sesión anterior y es aprobada.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

1) Alsina F., ofrece terrenos en alrededores del Parque Nicolás Avellaneda, según planos que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
2) Burghi Carlos R., ofrece terrenos esquina Maldonado y Trelles, según plano que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
3) Santamarina J. A., ofrece terrenos en Provincias Unidas, Bragado, Corvalán y Alvariño, según plano que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
4) Acuña G., ofrece terrenos en Leones y Otero, según plano que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
5) Durruty, Mendy B., ofrece terrenos en Maza y Chiclana, según croquis que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.

La Secretaría informa de que, en conocimiento de que existió error en los datos suministrados por un empleado de la Contaduría del Banco de la

Nación, según los cuales los fondos del artículo 7º de la Ley 7102 estaban depositados a la orden del Ministerio de Obras Públicas; y habiendo sabido que el depósito está a la orden del Ministerio de Agricultura como asimismo que con fecha 19 del mes corriente se dió por este Ministerio un Decreto en el que se ordenó la transferencia de esos fondos a favor de la Comisión Nacional de Casas Baratas, gestionó ante este Ministerio el pronto despacho de las comunicaciones correspondientes, y, así obtuvo que, con fecha 23 del corriente mes dicho Ministerio expidiera, para el Ministerio del Interior, la Comisión Nacional de Casas Baratas y el Banco de la Nación, copias legalizadas del referido Decreto de 19 de Mayo, que dice así:

"Buenos Aires, Mayo 19 de 1916.—Vista la nota adjunta, de la Comisión " Nacional de Casas Baratas, en la que solicita se pongan a su disposición " los fondos que existen en el Banco de la Nación Argentina, depositados por " la Comisión de Superintendencia de Hipódromos en cumplimiento de la " Ley Nº. 7102, y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº. 9677; el " Presidente de la Nación Argentina, Decreta: -Art. 1º Póngase a disposi- " ción de la Comisión Nacional de Casas Baratas, que preside el Dr. Marcelo " T. deAlvear, los fondos depositados a la orden del Ministerio de Agricul- " tura en el Banco de la Nación Argentina, en cuenta especial denominada " "Casas para obreros, Ley 7102". Art. 2º En lo sucesivo la Comisión de Su- " perintendencia de Hipódromos depositará en la cuenta a que se refiere el " artículo anterior los fondos que a ésta le correspondan de conformidad con " la mencionada Ley Nº. 9677. Art. 3º Comuníquese, etc. — Plaza. — Cal- " derón. Es copia, Atilio Pesagno".

Por Secretaría se da lectura de una nota en que el Gerente de "El Hogar Obrero" contesta a la que se le pasó de acuerdo con lo resuelto en la sesión anterior, referente a la visita que la Comisión desea efectuar a las casas para obreros construídas por aquella sociedad. Como el Gerente se ofrece a facilitar esa visita, la Comisión ordena que por Secretaría se ajusten los detalles de la excursión de acuerdo con el Gerente de la Sociedad.

Se resuelve en seguida realizar gestiones idénticas a las efectuadas con "El Hogar Obrero", a fin de visitar también las casas construídas para empleados y obreros del Ferrocarril del Sud.

Previo un cambio de ideas sobre la necesidad de organizar la contabilidad y de fijar las formas en que habrá de hacerse el manejo de los fondos destinados al cumplimiento de la Ley 9677, se resuelve que todos los giros, cheques u órdenes que puedan afectar a esos fondos lleven las firmas del Presidente y del Tesorero de la Comisión. A este efecto se resuelve que en una próxima reunión se designe Tesorero de entre los miembros vocales de la Comisión.

Se resuelve también autorizar al Secretario rentado de la Comisión para que acompañe con su firma la del Presidente en los documentos para los cuales no esté establecida otra forma de proceder.

En seguida se ocupa la Comisión en el estudio del proyecto de reglamentación de la Ley 9677, y en esto continúa hasta las 8.10 p. m., hora en que se da por terminada la reunión.

REUNION NUMERO 19

En Buenos Aires, a 2 de Junio de 1916, a las 5.40 p. m. se reunen en su sala de sesiones del Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear, Carlos M. Coll y Gregorio Aráoz Alfaro e ingeniero Juan Ochoa.

Se lee el acta de la sesión anterior y es aprobada.

De acuerdo con lo resuelto en la reunión anterior, la Comisión procede a designar Tesorero, y resulta designado para ocupar el cargo el vocal de la Comisión, Ingeniero Eduardo M. Lanús.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

1) Nicolás Spinola, ofrece terrenos en alrededores de Bella Vista y Vírgenes, según plano que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
2) Banco de Castilla y Río de la Plata, ofrece terrenos sobre calle Rivadavia, frente a Estación Liniers, F. C. Oeste. Pasa a estudio de la Comisión.
3) E. G. Moreno, ofrece terrenos entre Catamarca, Rondeau, Deán Funes y Brasil, según planos que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
4) Francisco y Bartolomé Dasso, ofrecen terrenos en Gaona e Hidalgo, según planos que acompañan. Pasa a estudio de la Comisión.

La Secretaría informa de que en el Banco de la Nación se ha observado que el Decreto de 19 de Mayo último, por el cual se ordenó la transferencia de los fondos creados por el artículo 7º de la Ley 7102 a favor de la Comisión Nacional de Casas Baratas, sólo menciona "fondos", y no los "títulos de renta" en que está convertida la mayor parte del depósito, y que el Banco distingue esos vocablos en forma que "fondos" sólo comprende "dinero en efectivo". La Comisión resuelve, en consecuencia, gestionar la ampliación de los conceptos del Decreto mencionado, a fin de que pase a la orden de la Comisión todo "valor" existente cuyo origen sea lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 7102.

En seguida se ocupa la Comisión en el estudio del proyecto de reglamentación de la Ley 9677, y termina de revisarlo en segunda lectura. Terminada la consideración del proyecto, el ingeniero Ochoa manifiesta que, antes de comenzar la tercera revisión desea puntualizar algunos conceptos referentes al carácter y a los fines de la Ley 9677 que pueden contribuir a que en la nueva reconsideración del proyecto de reglamentación se consulten todas las conveniencias relacionadas con el mejor funcionamiento y aplicación de esa Ley.

El ingeniero Ochoa dice que, para coordinar mejor la acción de los miembros de la Comisión, considera conveniente que todos conozcan el pensamiento de cada uno, y que, con ese objeto, él, que conoce el de sus colegas de Comisión, desea exponer el suyo propio.

"En primer término, dice el ingeniero Ochoa, considero que la Ley 9677 es de gran trascendencia, porque viene a encarar la solución de graves problemas sociales, económicos e higiénicos; de máxima oportunidad porque ha sido sancionada en un momento crítico de nuestro estado social y económico, y gratamente aceptable porque la mueve e inspira un espíritu intensamente fraternal. Entiendo que su objetivo determinante es propender a que sea tendencia general de la población trabajadora la adquisición de la pequeña pro-

piedad, por medio del estímulo al esfuerzo individual aplicado sólo o en concurrencia con otros. Este objetivo concreta la acción social de la Ley, en tanto procura estabilizar al obrero, formándole hábitos de ahorro y orden, que lo sustraiga a la rebelión y lo haga fraternizar, en cambio, con los demás, por obligaciones iguales y recíprocas, si acude a la asociación cooperativa o por vinculaciones equivalentes, si pide la ayuda de las sociedades de crédito''. Agrega el exponente que a la par de este propósito, la Ley persigue fines económicos, e higiénicos, y dice que, "para la realización de estos fines la Ley tiene dos medios: la acción directa del Estado apoyada en sus propios recursos financieros, y la acción de los mismos beneficiarios, estimulada y fomentada por el gobierno''. Agrega que nota que en ambas formas se ve el espíritu democrático de la Ley, que vincula al gobierno con el pueblo en mira de los intereses bien entendidos de éste. De estas dos formas o medios de acción, el ingeniero Ochoa entiende que está clara la importancia primaria del segundo, como lo puntualizara oportunamente el doctor Alvear cuando, al defender el despacho de la Comisión correspondiente de la Cámara de Diputados, dijo: "...el proyecto de la Comisión es más completo, más eficaz para el presente y más previsor para el futuro que el del P. E., que sólo contempla la cuestión desde el punto de vista de dar colocación a 3.000.000 de pesos..." Recuerda luego el Ing. Ochoa frases de los Diputados Dickmann y Repetto en que se reconoce la superioridad del fin social de la Ley, consistente en propender a la adquisición de la propiedad individual, todo lo cual confirma su opinión sobre la importancia de este objeto fundamental de la Ley 9677, de fomentar el esfuerzo individual tendiente a la adquisición de la pequeña propiedad. Manifiesta que sabe, y que en esto está de acuerdo con el doctor Alvear, que en la práctica actual de muchos países, Italia entre otros, se ha pospuesto, por razones de orden económico, la construcción de la casa individual, "incitación a la propiedad", a la construcción de las casas colectivas; dice que pondera las razones de urgencia higiénica que fundan esa preferencia, y que en eso acompaña al doctor Aráoz Alfaro, en cuanto invitan a que la Comisión inicie la construcción de esa naturaleza que tienda a descongestionar a la Capital del conventillo antihigiénico; pero ello no debilita el objetivo determinante de la Ley. Ve en el futuro factores: las sociedades de crédito, las cooperativas, las de beneficencia, los ricos caritativos, etc., que esperan el empuje inicial; ve la acción permanente de la Comisión como un verdadero apostolado en su obra de desinterés y de prédica de la buena nueva de cómo el hombre de escasos recursos podrá, por su propio esfuerzo convenientemente encauzado y orientado por el Estado, llegar a la posesión de su casa, con todos los beneficios que ello implica para la familia y el hogar. Por todo eso quiere acentuar el objetivo determinante de la Ley y sus medios de fomento propuestos por el doctor Coll en su proyecto de reglamentación, con los agregados que ha propuesto para destacar la posible eficacia de las cooperativas y otros destinados a acentuar la acción de propaganda, es decir, a la acción eminentemente social de la Comisión.

Sostiene que las virtuosas finalidades de la Ley 9677 hacen muy particularmente honrosa la misión conferida a esta Comisión en estos momentos en que el espíritu de fraternidad sufre un sangriento agravio, por cuanto esa misión es de estrechamiento de vinculaciones entre todas las clases

sociales. Así, agrega, desea ver' 'reunidos en gran asamblea a los representantes del capital y del trabajo, a intelectuales y obreros, a ricos y pobres, a socialistas y demócratas cristianos, bajo la Presidencia de nuestro Presidente en virtud de ese carácter y de ser copartícipe con el doctor Cafferata en la sanción de esta Ley y en esa asamblea oírlo indicar los derroteros a seguir, y oír luego la palabra instructiva, porque será meditada, de nuestro talentoso compañero, el doctor Coll, explicando los propósitos y medios de acción de la Ley; la palabra autorizada del Dr. Aráoz Alfaro diciendo cuál es la proyección higiénica de ella y finalmente la disertación profesional del distinguido ingeniero Lanús, demostrando al capitalista cómo puede invertir sus riquezas sin perjuicio, en obsequio a la solidaridad entre los hombres y al obrero u hombre de escasos recursos, cómo puede llegar a vivir higiénicamente y a ser propietario con los mismos gastos que hoy insume en alquiler de la pieza malsana y en el desahogo y la ficticia alegría de la taberna''. Cita el ingeniero Ochoa una expresión del doctor Alfredo L. Palacios, según la cual la acción de la Comisión no chocará con ninguna tendencia ni persona, sino que, al contrario, tendrá las simpatías generales, ...''porque, cuando se ama verdaderamente al pueblo, que sufre y trabaja, y se tiene por finalidad el mejoramiento de su situación, es forzosa y lógica la concordancia entre los hombres aunque militen en distintas filas y sigan diferentes doctrinas...'' Tendiendo a este fin de vinculación de todas las voluntades, dice el Ing. Ochoa, apoyó la idea del Dr. Alvear de visitar las construcciones hechas por los socialistas para aplaudir lo que tuviesen de bueno; presentó, en el 6º Congreso de los Círculos de Obreros Católicos un proyecto de creación de una cooperativa de Casas Baratas, para vincularlos prácticamente con la Ley; acompañó al Dr. Coll en la idea de no introducir en el proyecto de reglamentación disposiciones que pudieran ser antipáticas a la opinión o a la Municipalidad; apoyó la disposición que autoriza la creación de comisiones auxiliares en las provincias. Manifiesta que a la tarea de dar aplicación a los fondos existentes la considera subalterna y burocrática; sin más importancia que la de un primer paso; ''la tarea grande, permanente y elevada es la acción social de aproximación y armonía entre las diferentes clases sociales, de estímulo y fomento del esfuerzo individual''. Agrega que de esta Comisión se puede decir con más franqueza, más verdad y seguridad, ''lo que quiso y no alcanzó a decir de la análoga italiana el Ministro Luzzatti: ''...es una entidad de gran espíritu y gran capital moral, llevando en sus alforjas sólo un pequeño caudal en dinero, para los primeros gastos, pues una vez en la acción, los aportes de dinero vendrán de los ricos que entiendan bien sus intereses; de los capitalistas, cuando piensen que el brazo no es materia prima a transformar, sino capital en movimiento, que debe ganar intereses y ser conservado; de los obreros, cuando se convenzan de que la propiedad de su casa, adquirida con su esfuerzo, es ahorro, felicidad, triunfo, tranquilidad para los días de la vejez''. Termina diciendo que pide que en la nueva revisión del proyecto de reglamentación ''se acentúe el objetivo determinante de la Ley, la adquisición de la propiedad, y se dé más importancia capital a la acción social de la Comisión, por el acercamiento y encauce en un mismo fin de las distintas tendencias y el estímulo del esfuerzo individual; y que la tarea inmediata sea de preparación para la propaganda y difusión de la Ley, a fin de continuar en seguida la acción

práctica, que puede iniciarse en la forma esbozada de una gran asamblea en el local de una de las escuelas públicas. "Después—dice el Ing. Ochoa—pediremos al P. E. el cumplimiento del artículo 21 de la Ley y a nuestro Presidente que procure del Congreso una mayor amplitud de la segunda parte del mismo artículo, todo a fin de crear recursos para los préstamos a las sociedades que se ocupen de las "casas baratas", como está establecido en todas las legislaciones del mundo".

Son las 8.15 p. m. y se resuelve dar por terminada la reunión.

REUNION NUMERO 20

En Buenos Aires, a 5 de Junio de 1916, a las 5.40 p. m., se reunen, en su sala de sesiones del Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear y Gregorio Aráoz Alfaro, e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

1) Carlos García Quirno, ofrece terrenos en Carlos Tellier, Pilar y Caaguazú, según planos que acompaña. Pasa a estudio de la Comisión.
2) Podestá, Juan José y Teresa R. de, ofrecen terrenos sobre Av. Centenario y calle Mom, según croquis que acompañan. Pasa a estudio de la Comisión. (Expte. 3-P-1916).
3) Francisco y Bartolomé Dasso, ofrecen terrenos próximos a los del "Legado Roca", según plano que acompañan. Se resuelve agregarlo al expediente iniciado con el ofrecimiento que los mismos hicieron en unión con Jacinto Castro, entrado en la sesión anterior.

La Comisión ordena que por Secretaría se dé lectura al borrador de la Memoria que la Comisión enviará en cumplimiento de lo que dispone el artículo 22 de la Ley 9677, y que se referirá al período de tiempo que lleva en funciones. Se lee el borrador y es aprobado en general; se resuelve esperar a que se arregle definitivamente todo lo relacionado con la transferencia de los fondos creados por el Art. 7° de la Ley 7102, para que se complete el proyecto de Memoria con la exposición referente a ese asunto, aprobarlo definitivamente, transcribirlo en el acta correspondiente y darle trámite hasta su publicidad.

A fin de que pueda darse a la Contabilidad la organización debida, la Comisión resuelve dirigir al Ministro de Agricultura, en su carácter de Presidente de la Comisión de Superintendencia de Hipódromos, una nota en la que se le solicitará quiera suministrar a la Comisión Nacional de Casas Baratas un estado de la cuenta correspondiente a los depósitos efectuados en cumplimiento del Art. 7° de la Ley N°. 7102, desde que está en vigor, con su liquidación detallada.

Se produce un cambio de ideas sobre la cuestión suscitada por la interpretación que el Banco de la Nación da a la palabra "fondos", del Decreto de Mayo 19, y de acuerdo con lo resuelto en la sesión anterior, se conviene en que se dirija al Ministro de Hacienda una nota en la que se le pedirá quiera intervenir en la solución del caso, a fin de que el Banco de la Nación pueda dar a a los términos del mencionado Decreto la amplitud que

corresponde al propósito con que fué dictado, es decir, a fin de que pase a la orden de la Comisión todo "valor" cuyo origen sea el Art. 7° de la Ley 7102.

El Presidente informa de que ha recibido del Banco de la Nación una libreta de cheques (numerados del 261176 al 261200) para uso de la Comisión. Previo un cambio de ideas sobre la forma en que se procederá a autorizar los pagos del sueldo del personal, se resuelve que se efectúen de acuerdo con planilla presentada por el Contador y aprobada por el Presidente y Tesorero. Presentadas las planillas en esa forma, se ordena el pago de los sueldos por el mes de Mayo y se establece que en lo sucesivo se efectúen los pagos una vez aprobadas por el Presidente y el Tesorero las planillas correspondientes.

La Comisión resuelve autorizar el pago de la suma de pesos 272.72 m|n., importe, según factura, de una máquina de escribir marca Underwood, adquirida para uso de la oficina, como también el de una factura por 8 pesos moneda nacional, por una caja con 50 hojas de papel carbónico, adquirida con igual objeto.

A fin de sufragar gastos menores eventuales de escritorio, se autoriza el giro de un cheque por pesos cien, cuyo importe tendrá en su poder el Contador, con cargo de rendir cuenta a fin de mes.

Se autoriza al Contador para abrir la contabilidad llevando al haber de la Ley 9677 el depósito en cuenta corriente en el Banco de la Nación, para, más tarde, cuando se tenga el estado aclarativo pedido, desdoblar de la partida lo que pertenezca a intereses, efectuando entonces el contraasiento respectivo.

Son las 8.05 p. m. y se dá por terminada la reunión.



SECCION TECNICA

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

OFICINA DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UNA NUEVA CASA COLECTIVA

La Comisión está abocada al estudio de los planos para la construcción de una nueva Casa Colectiva a levantarse en la intersección de las calles San Juan y Balcarce, cuya obra piensa iniciarla a la brevedad posible.

Con el objeto de dar a esta Colectiva la mayor amplitud y dotarla a la vez del confort y comodidad necesarios se adquirió una casa de edificación vetusta lindera al terreno existente en la referida esquina, con lo que se proyecta desarrollar grandes espacios libres con jardines, aereación suficiente y mayor asoleamiento de los departamentos en beneficio de los futuros ocupantes en general y particularmente de los niños.

Entiende la Comisión que el terreno adquirido facilitará la confección de un buen plano y la regularización del terreno existente.

Se piensa adoptar como tipo de departamento práctico el de 3 y 4 habitaciones, incluída la sala común y dependencias.

Se estudia también la posibilidad de dotar a esta Colectiva de calefacción y agua caliente central, como también la instalación de ascensores, por tratarse de una casa de 4 pisos.

En el próximo número del Boletín daremos los detalles y especificaciones de la nueva construcción, cuyo llamado a licitación se encuentra a estudio.



Ex Presidentes de la Comisión Nacional de Casas Baratas



Dr. Joaquín S. de Anchorena

Desde 16 de Octubre de 1930 hasta el 20 de Febrero de 1932.



Sr. Luis Andrés Repetto

Desde el 20 de Abril de 1932, hasta el 15 de Julio de 1932.

Precedentes Nacionales y Extranjeros

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS. — JUNIO 16 DE 1911

14ª REUNION. — CONTINUACION DE LA 5ª SESION ORDINARIA

CASAS PARA OBREROS

Sr. Méndez Casariego. — Pido la palabra.

La Comisión de Hacienda acaba de presentar su dictamen en el proyecto de ley del señor diputado Luro, sobre préstamos a empleados nacionales. Es sumamente interesante, y a justo título ha concentrado muchas simpatías. Tratándose de un despacho sobre un asunto que ha estado a la orden del día el año pasado y que conocen los señores diputados, voy a hacer indicación de que se señale la sesión del viernes próximo para que sea tratado.

—Se pone en debate esta moción.

Sr. Roca. — Pido la palabra.

Creo que casi todas estas indicaciones son innecesarias, porque hay muy pocas órdenes del día que estén al despacho de la Cámara y a las que naturalmente les va a llegar el turno sin necesidad de estas mociones de preferencia. Lo regular es seguir con los asuntos en el orden que se han despachado por las comisiones.

Sr. Meyer Pellegrini. — Pido la palabra.

Precisamente para evitar que se traten asuntos de importancia sin que los diputados hayan sabido de antemano en qué sesión se van a tratar, es que se puede considerar conveniente el señalamiento de un día fijo, a fin de que los que quisieran tomar parte en su discusión tengan tiempo de prepararse.

Sr. Méndez Casariego. — A esa consideración hay otra que agregar, y es que el día viernes estará el autor del proyecto, que conviene esté presente...

Sr. Roca. — Todas esas razones son respetables, justas y aceptables; pero la práctica de la Cámara ha sido la contraria. Vamos a llegar a este resultado: a que no se pueda tratar ningún asunto comprendido en la orden del día, sin una moción de preferencia, lo que manifiestamente es un inconveniente, porque no se podrán tratar sino los asuntos que tengan padrinos dentro de la Cámara.

—Se vota la moción del señor diputado por Entre Ríos y resulta negativa.

MOCION

CASAS PARA EMPLEADOS

Sr. Roca. — Pido la palabra.

Voy a pedir a la Cámara que reconsidere la indicación que formuló hace un momento el señor diputado por Entre Ríos, referente al despacho de

la Comisión de Hacienda en el proyecto del señor diputado Luro sobre construcción de casas para empleados; moción que fuí el primero en combatir.

Ahora bien, sin declinar en nada las razones que me indujeron a dar mi voto negativo, debo, sin embargo, manifestar que hay una razón poderosísima que me induce a pedir a la Cámara se sirva volver sobre su resolución anterior; y ella consiste en que el autor del proyecto, cuyo concurso no solamente será útil sino necesario para la mejor sanción del proyecto, se ausenta de la Capital, como es notorio, dentro de breves días, y como es de todo punto conveniente e interesante para la discusión del asunto que él se encuentre presente, es que voy a pedir que se reconsidere, como he dicho, la resolución recaída en la moción que formuló el señor diputado por Entre Ríos.

Sr. Fonrouge. — Es una moción de orden; no es necesario reconsideración.

Sr. Meyer Pellegrini. — La moción es para que se designe la sesión del viernes, a fin de tratar el despacho de la Comisión de Hacienda sobre préstamos hipotecarios destinados a construcción de casas para empleados.

Sr. Presidente. — Está en discusión la moción de reconsideración formulada por el señor diputado por Córdoba.

Sr. Fonrouge. — Es una moción de orden.

Sr. Olmedo. — Es una moción que se puede repetir varias veces.

Sr. Roca. — Entonces la formulo como moción de orden.

—Apoyado.

Sr. Presidente. — Si no hay inconveniente y la Cámara considera que no es moción de reconsideración, se va a votar nuevamente la moción formulada por el señor diputado por la Capital referente al asunto mencionado.

—Se vota y resulta afirmativa.

JUNIO 23 DE 1911

17ª REUNION. — CONTINUACION DE LA 6ª SESION ORDINARIA

PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Casas para empleados públicos

Sr. Presidente. — El asunto número 3 fué ya informado por la Comisión de Obras Públicas. Se va a votar en general.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

Me informa el diputado por la provincia de Buenos Aires, Sr. Etcheverry, que este asunto le tomará algún tiempo.

Me parece, pues, que, consecuente con la resolución anterior de la Cámara, procedería que se considerase el proyecto de casas para empleados, sin perjuicio de que inmediatamente después, si hubiera lugar, se tratara aquél.

Sr. Presidente. — Habiendo asentimiento, así se hará.

—(Despacho de 1910, reiterado por la Comisión):

A la Honorable Cámara de Diputados:

Vuestra Comisión de Hacienda ha estudiado el proyecto presentado por

el señor diputado Pedro O. Luro, acordando préstamos hipotecarios especiales a los empleados y funcionarios de la administración nacional y municipalidad de la Capital; y por las razones que dará el miembro informante, aconseja la sanción del mismo con las pequeñas modificaciones en él introducidas y que constan en el adjunto proyecto de Ley.

Sala de la Comisión, Agosto 31 de 1910.

Pedro O. Luro. — Eduardo Castex. — J. García González. — A. Bouquet. — A. Mujica.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámaras de Diputados, etc.

Artículo 1° — Los préstamos para edificación y adquisición de un inmueble que acuerde el Banco Hipotecario sobre hipotecas a empleados de la administración pública nacional, empleados de la Municipalidad de la Capital y personal del ejército y armada, serán regidos por esta ley y por las disposiciones de las leyes vigentes que no se opongan a ella.

Art. 2° — Para acogerse a los beneficios de esta ley se requiere:

a) Ser mayor de edad.

b) Ser empleado nacional o de la Municipalidad de la Capital o formar parte del ejército o de la armada nacional.

c) Tener una antigüedad no menor de tres años en la administración pública o instituciones militares.

d) Tener el solicitante su sueldo libre de embargo o afectación que disminuya su integridad.

Art. 3°. — Los préstamos que acuerde el Banco se otorgarán con arreglo a la siguiente distribución:

a) Hasta 6.000 $ cuando el sueldo mensual no sea mayor de 150 $.

b) Hasta 10.000 $ cuando el sueldo mensual no sea mayor de 250 $.

c) Hasta 15.000 $ cuando el sueldo mensual no sea mayor de 500 $.

d) Hasta 20.000 $ cuando el sueldo mensual no sea mayor de 800 $.

e) Hasta 30.000 $ para sueldos que excedan de 800 $ mensuales.

Salvo en los casos especiales que estudiará y resolverá el directorio del Banco, no se considera formando parte del sueldo, a los efectos de esta escala, el viático o cualquiera otra asignación de que goce el empleado.

Art. 4°. — El préstamo que se acuerda al empleado con arreglo a esta ley podrá alcanzar hasta el 80 o|o del valor del bien ofrecido en hipoteca, y sólo se acordará cuando se trate de una casa habitación ocupada o a ocuparse totalmente o en su mayor parte por el empleado y su familia, y se halle situada dicha propiedad dentro del municipio de la Capital de la República o en alguno de los centros urbanos servido por ferrocarriles y que no diste más de cuarenta kilómetros de dicha Capital.

El préstamo podrá acordarse, igualmente, para la edificación de una casa cuyo destino y situación se encuentre en las condiciones establecidas en este artículo. El empleado que solicite el préstamo para edificación de-

berá poseer título perfecto y sin ningún gravamen del terreno donde deba construirse el edificio, y el préstamo hipotecario se acordará hasta el 80 o|o del valor conjunto del terreno y del edificio proyectado.

Art. 5°. — Los préstamos se harán en la cédula argentina que emita el Banco en el momento de ser acordados. La comisión de estos préstamos será de medio por ciento a favor del Banco durante la primera mitad del plazo fijado para la extinción de la deuda y de un cuarto por ciento durante la segunda mitad. En ningún caso el solicitante pagará, por concepto de tasación, intervención del Banco en la construcción, escritura y demás gastos, una cantidad superior al uno por ciento del préstamo cuando el bien hipotecado se halla situado dentro del municipio de la Capital de la República, y al uno y medio por ciento cuando aquél se halla situado fuera de esta Capital.

Art. 6°. — El Banco podrá recibir, considerar y despachar favorablemente la solicitud de préstamo, pero no formalizará la emisión de las cédulas correspondiente a él, sino después que el empleado haya transferido al Banco una póliza de vida entera por una cantidad igual al préstamo acordado, y emitida por una compañía de seguros argentina, de reconocida responsabilidad y con casa matriz establecida en la Capital de la República.

Art. 7°. — En caso de fallecimiento del empleado durante la vigencia del préstamo, el Banco cubrirá su saldo acreedor haciendo efectiva la póliza de vida y entregará el excedente a los deudos del empleado fallecido, y al mismo tiempo la escritura de cancelación de la hipoteca.

Art. 8°. — Las personas acogidas a los beneficios de esta ley recibirán el sueldo que les asigna el presupuesto, con retención previa del importe del servicio representado por la deuda hipotecaria y el seguro de vida. A este efecto, la Tesorería Nacional o Municipal, en su caso, o las habilitaciones respectivas, depositarán en el Banco Hipotecario Nacional y en una cuenta denominada "Préstamos hipotecarios a empleados con arreglo a la ley número..", la parte del sueldo de cada mes que deba retenerse por este doble servicio.

En los préstamos para edificación el Banco Hipotecario podrá conceder plazos prudenciales para el pago de los servicios hipotecarios mientras dure la construcción.

Si el aumento de sueldo de un empleado determinara su cambio de una categoría a otra de las establecidas en el artículo tercero, podrá solicitar el aumento correspondiente en el préstamo, con destino a ampliaciones o mejoras en su edificio. La ampliación de un préstamo comporta la obligación de aumentar proporcionalmente la póliza de vida y la retención sobre el sueldo a los fines de este artículo.

Art. 9º. — Si el empleado cesara en sus funciones durante la vigencia del préstamo, el Banco podrá exigirle un refuerzo de garantía si de la nueva tasación del inmueble efectuada en esa fecha resultara que su valor no representa, por lo menos, las dos terceras partes del saldo de su deuda hipotecaria. Si el empleado fuera jubilado durante la vigencia de su contrato con el Banco, la retención de la cantidad necesaria para el servicio de su deuda hipotecaria y de la póliza de vida será hecha por la Caja de Jubilaciones y Pensiones, la que depositará el importe correspondiente en la cuenta especial del Banco Hipotecario. Los empleados ya jubilados podrán acogerse a los beneficios de esta ley.

Art. 10. — Las solicitudes de préstamos serán consideradas por su orden, de acuerdo con la fecha de su presentación.

Art. 11. — Toda casa que se construya o se hipoteque de acuerdo con esta ley, será para uso personal del empleado y su familia, pudiendo arrendar parte de ella a terceros. Esta obligación no regirá para aquellos empleados a quienes la naturaleza de sus funciones obligue a habitar en locales pertenecientes al Fisco o arrendados por él. En caso de traslación del empleado, le estará consentido el arrendamiento total del inmueble.

Si el empleado llegara a enajenar la propiedad hipotecada y el comprador deseara continuar con la deuda hipotecaria, el directorio del Banco, en cada caso, antes de reconocer al nuevo deudor, determinará la suma que haya de amortizarse para dejar el préstamo en las condiciones generales, quedando entonces el empleado libre del descuento de su sueldo para el servicio de la deuda.

Art. 12. — El Banco Hipotecario establecerá un arancel especial para tasadores, inspectores de construcciones y escribanos, a los efectos de esta ley.

Art. 13. — Las solicitudes de préstamos para edificación se harán en las fórmulas especiales que proporcionará el Banco, a los que se agregará:

a) Los planos aprobados por la Municipalidad, con la memoria descriptiva y los presupuestos del edificio a construirse, en dos ejemplares.
b) Secciones del mismo, si el edificio fuere de más de un piso.
c) El presupuesto del edificio dividido en tantas partes como sean las épocas fijadas para los pagos a cuenta, si la obra no hubiere de abonarse a su terminación, haciendo constar la cantidad y calidad de los materiales a emplearse, sus costos respectivos y la suma total a que asciende dicho presupuesto.
d) El contrato celebrado por el propietario con el constructor o empresario, en que éste se comprometa a concluir la edificación por la suma propuesta, en un tiempo determinado y obligándose a dar

una fianza a satisfacción del Banco, o en su defecto otra garantía suficiente a juicio de éste.

e) Se hará constar el área del terreno en que se proyecta edificar, su ubicación, el precio por metro cuadrado en que lo estiman sus dueños y la renta que se espera obtener en la parte que se autoriza a arrendar por el artículo 11.

f) Será firmada por el propietario y el empresario o constructor.

Art. 14. — En las solicitudes que el directorio resuelva tomar en consideración, el presidente mandará tasar el terreno por uno de los peritos tasadores, dándole todos los antecedentes requeridos para su justa apreciación, y pasándole los planos y presupuestos. El tasador deberá apreciar, no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquiriese una vez construído el edificio proyectado.

Art. 15. — Hecho el estudio de los presupuestos y planos por el perito y practicadas las rectificaciones a que hubiere lugar, y tasado el terreno y demás a que se refiere el artículo anterior, pasará el asunto nuevamente al directorio.

Art. 16. — Si de la información sucinta del perito resultaran aceptables los planos y presupuestos; si el justiprecio del terreno y costo del edificio representara, por lo menos, una cuarta parte más del préstamo solicitado, y la renta a pagarse al Banco fuera menor que la que eventualmente podría producir la propiedad, se tomará en consideración el pedido.

Art. 17. — Cuando el valor y costo del edificio no representara, por lo menos, una cuarta parte más de la suma solicitada, como se establece en el artículo anterior, el solicitante podrá ofrecer otras garantías reales, cuya aceptación será discrecional del directorio.

El Banco se reserva, en este caso, el derecho de dividir la hipoteca, cuando lo crea conveniente.

Art. 18. — El directorio podrá también acordar préstamos a sus deudores, para reconstruir las propiedades hipotecadas, siempre que se cancele la hipoteca existente.

Art. 19. — En los casos de los artículos 16 y 17, si la suma acordada por el directorio fuere menor que la solicitada, volverá al perito el expediente, para que, de acuerdo con el interesado y constructor, proyecten la parte del edificio que pueda construirse con lo concedido; y hecho, se elevará nuevamente al directorio para su aprobación.

Art. 20. — Despachada favorablemente la solicitud por el directorio, se entregará al interesado un ejemplar de los planos, memoria y presupuesto, firmado por el presidente y el perito, quedando el otro agregado al expediente, del cual se tomará copia para el uso del perito.

Art. 21. — Los planos y títulos originales pasarán en seguida a uno de

los escribanos del Banco para extender los contratos de préstamo, de acuerdo con los artículos precedentes; y hecho, quedarán archivados en la oficina respectiva.

Art. 22. — Acordado el préstamo, abonado en tesorería el servicio inicial anticipado y firmada la escritura hipotecaria, se emitirán cédulas por igual suma a la acordada en la forma prescripta por la ley orgánica y reglamentos del Banco.

Art. 23. — Para los efectos del artículo 28 del reglamento del Banco, el presidente, acompañado del escribano, procederá a hacer el depósito de las cédulas en el tesoro.

Art. 24. — La suma concedida pasará al crédito del deudor en un libro especial que se titulará "Depósitos para construcciones de casas, con arreglo a la ley número...", entregándose al interesado una copia del asiento de esta cuenta en una libreta que llevará una carátula igual al título del libro correspondiente, a la orden del presidente y a nombre del depositante.

Esta libreta deberá presentarse para anotar las entregas parciales de cédulas que se fueren haciendo hasta la terminación de la obra.

Deberá formalizarse, además, la respectiva cuenta y libreta de préstamo ordinario, en que se abonarán los servicios de dicho préstamo.

Art. 25. — A los efectos de los artículos 23 y 24 de esta ley, las entregas se harán en la siguiente forma:

1°. La que designe el directorio al empezar la obra, y cuyo monto no podrá exceder del ochenta por ciento del valor del terreno. Se entenderá comenzada la obra una vez que se hayan abierto los cimientos, a satisfacción del perito.

2°. Las restantes, por cuotas fijadas al acordarse el préstamo y al terminarse las diferentes secciones de la obra, según los presupuestos, previo informe del perito.

Las entregas serán hechas al propietario y empresario, quienes darán recibo, anotándose, además, en la libreta respectiva.

En ningún caso excederán de cuatro las cuotas a fijarse.

Art. 26. — Los cédulas depositadas en el Banco que resultaren sorteadas, pertenecerán al depositante, quien recibirá, en efectivo, el valor de éstas, en la próxima entrega de cédulas, debiendo recibir, en tal caso, tantas cédulas menos cuantas hayan sido las sorteadas y pagadas. Recibirá los cupones vencidos en la época de su cobro.

Art. 27. — El contrato a que se refiere el artículo 21 será un contrato de obligación hipotecaria, en que el deudor afecte, especialmente, el terreno y edificio a construirse en él, así como la parte de su sueldo destinada al pago de sus servicios hipotecarios y de su seguro de vida, sin perjuicio de responder con los demás bienes habidos y por haber, hasta la definitiva cancelación del préstamo.

Esta escritura deberá contener, además, las condiciones generales de esta clase de préstamos, con arreglo a la carta orgánica y reglamento del Banco, en caso de falta de cumplimiento de parte del propietario o empresario. El empresario constructor deberá firmar dicha escritura, conviniendo en que las entregas parciales se le hagan a él, conjuntamente con el propietario, y renunciando, además, a todo privilegio que, como constructor, pueda tener sobre el crédito hipotecario del Banco.

Art. 28. — Una vez comenzada la obra, el perito la inspeccionará asiduamente, dando cuenta, en el acto, si verificase que la edificación no se ajusta al contrato, y deberá pasar semanalmente un informe breve sobre su estado.

Art. 29. — El presidente exigirá del propietario y constructor el cumplimiento del convenio de edificación; y en caso de faltarse a este apercibimiento, al tercer día de hecho, hará efectiva la fianza o garantía, gestionando de quien corresponda el cumplimiento del contrato.

En caso de disconformidad entre el perito y el constructor o propietario, el Banco resolverá en definitiva, estando aquéllos obligados a aceptar su decisión.

Art. 30. — Si el deudor, por haberse desvinculado a la administración pública, faltase al pago de los servicios correspondientes, el Banco podrá vender la propiedad hipotecada, en el estado en que se halle la obra o bien continuar el contrato de edificación de acuerdo con el constructor, por cuenta del propietario, tomando, previamente, posesión de la propiedad, y una vez concluído el edificio, procederá a su venta inmediata, conforme a lo establecido respecto de sus préstamos ordinarios.

Art. 31. — En caso de fallecimiento del constructor o empresario, o de imposibilidad legal de éste para hacer o concluir la obra, el Banco tendrá derecho, sin perjuicio de reclamar el cumplimiento del contrato y la efectividad de la fianza, de sacar a licitación su terminación o realización, aceptando la propuesta que a su juicio reuniere mejores condiciones.

Art. 32. — El contrato de fianza a que se refiere el artículo 13, inciso d), deberá extenderse a la responsabilidad del constructor para el caso de ruina total o parcial de la obra, si procede de vicio de construcción, vicio del suelo o mala calidad de los materiales, sin que pueda prevalecerse de la Inspección del Banco.

Art. 33. — El directorio queda facultado para introducir nuevas cláusulas en la parte reglamentaria de esta ley, conforme se lo indique la práctica.

Art. 34. — A los efectos de esta ley, auméntase la circulación de las cédulas autorizadas en la cantidad de cincuenta millones de pesos moneda nacional.

Art. 35. — El Banco procederá a que las compañías nacionales de segu-

ros sobre la vida convengan un tipo uniforme y económico de seguro de vida entera. En igual de tarifa respecto de las compañías extranjeras, el seguro deberá tomarse en compañías nacionales.

Art. 36. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agosto 31 de 1910.

Pedro O. Luro — Eduardo Castex — A. Bouquet — J. García González — A. Mujica.

Sr. Presidente — Está en discusión en general.

Sr. Castex — Pido la palabra.

Muy pocas modificaciones, señor presidente, ha hecho la Comisión de Hacienda al proyecto presentado por el diputado doctor Pedro Luro, sobre préstamos para edificación a los empleados, modificaciones que no alteran ni la esencia del proyecto ni su estructura, quedando en todo su vigor, y aun ampliados, el pensamiento dominante como también los medios propuestos para facilitar a los empleados y funcionarios públicos el goce y la adquisición de un hogar propio que los ponga a cubierto de las exigencias siempre crecientes del problema de la habitación en la Capital de la República.

Los unánimes aplausos con que el pensamiento fué saludado por los miembros de esta Cámara, y el apoyo que ha merecido de la opinión pública, son prueba evidente de que se trata de un proyecto ventajoso y oportuno, que viene a llenar una necesidad sentida, y lo que es más, de fácil realización, como lo demostró con palabra elocuente su autor al fundarlo, haciéndonos oír esa oratoria cálida y vibrante, fiel reflejo de la sinceridad de sus propósitos y de la firmeza de sus convicciones.

No es necesario recordar en estos momentos, señor presidente, todas las dificultades, todas las penurias y privaciones que representa para el jefe de una familia que sólo dispone de un sueldo modesto, el pago del alquiler de una casa o departamento, gasto que absorbe hasta la mitad o más del sueldo mensual, quedando solamente la otra mitad para atender a las necesidades de alimento, vestido, educación y tantas otras igualmente ineludibles en esta Capital, que, como todas las grandes ciudades, proporciona a sus habitantes, junto con los halagos del bienestar, del progreso y de la salubridad, el inconveniente de la carestía de la vida, y, en primer término, de la habitación cómoda e higiénica.

El Gobierno ha tratado de remediar en parte esta situación, aumentando los sueldos de su personal administrativo, y asignando mayores emolumentos a los empleados que ejercen sus funciones en la Capital y de las ciudades más importantes del interior, como se hace en otros países. Pero esto no basta, y como tampoco es posible, sin recargar con exceso al contribuyente, elevan anualmente los sueldos en la medida de la carestía de los consumos y alquileres, es necesario tratar de mejorar la situación del em-

pleado sin apelar al recurso del aumento indefinido, y a esta solución tiende el proyecto que vamos a discutir.

Aprobada la idea en general, se ha observado, sin embargo, y desea el miembro informante hacerse cargo, desde ahora, de una objeción aparentemente fundamental para rebatirla, que el proyecto tiende a resolver únicamente las dificultades de la habitación para una parte mínima de la población, los empleados públicos, sin ocuparse de los obreros, de los empleados de comercio, ni de la mayoría de la población de la Capital, a quienes el mismo problema de la habitación afecta tanto como a los empleados de la administración. El proyecto se refiere únicamente al empleado público, nacional o municipal, porque gozando ese personal de una asignación fija pagada por la administración, puede ella misma asegurar el pago de las sumas requeridas para el servicio de la deuda contraída por cada empleado. El procedimiento no tendría eficacia tratándose de sueldo en que la administración no interviniera, ni de empleados u obreros cuya permanencia en la casa de comercio o taller está expuesta a diversas contingencias. Además, debemos tener presente que es éste un proyecto benéfico, pero no de beneficencia, pues no se trata de hacer caridad ni otorgar donaciones, sino facilitar dinero a un interés conveniente para el deudor y seguro para el prestamista comprador de cédulas y el Banco que las emite.

La solución del problema para el obrero y empleado de comercio es más complicada y ajena a este proyecto de ley. Esta organización sencilla podrá ser aplicada a otros gremios, por medio de nuevas combinaciones que el autor del proyecto no ha creído deber iniciar desde ahora.

Por otra parte, la protección al empleado público es tan legítima, necesaria y justificada como la que se otorgaría a otros gremios. En las casas de comercio, en los talleres, los buenos empleados y obreros tienen, generalmente, una participación en los beneficios de la empresa y pueden llegar a ser socios y dueño de ella, adquiriendo fortuna y notoriedad financiera y social. Numerosísimos ejemplos, conocidos de todos, comprueban esta aseveración. El empleado público no participa de estas ventajas; no le favorece el aumento progresivo de la renta fiscal, no llega jamás a la fortuna, su ascenso es lento y limitado, y sólo le es dado aspirar, después de muchos años de servicio, a una jubilación durante su vejez.

Y, sin embargo, es también un obrero del progreso nacional; ha colaborado en la preparación y en la aplicación de las leyes, decretos y disposiciones que hacen posible la vida del individuo en las grandes agrupaciones humanas. Si pertenece al ejército a la policía, ha expuesto su existencia en defensa del honor y de la integridad del suelo patrio, de la vida y bienes de los habitantes del país. Si forma parte de la administración de justicia o de la educación primaria o superior, habrá sido, igualmente, un obrero de la legalidad y de la cultura del país.

Existe, por consiguiente, un verdadero interés nacional en conservar y favorecer ese personal administrativo, del que no es posible prescindir, pues es tan indispensable como el obrero al taller y el dependiente a la casa de comercio, y mejorando sus condiciones de vida, resultará con mayores aptitudes físicas y morales para el desempeño de sus delicadas funciones.

¿Por qué razones se limita el beneficio de esta ley al empleado público que ejerce sus funciones en la Capital y no se hace extensivo a los empleados de otras ciudades de la República cuando son igualmente atendibles las necesidades del que presta servicios en La Plata, Córdoba, Rosario o Tucumán?

Porque en esta Capital es donde la vida es más dispensiva y el gasto del alquiler absorbe un mayor porcentaje del sueldo del empleado. Por otra parte, como esta ley es un ensayo, conviene tal vez esperar, antes de extenderla a otras localidades a que se vean los resultados obtenidos, y si éstos son favorables, deberá hacerse extensivo a otras ciudades del interior. De acuerdo con esta tendencia, se ha ampliado hasta la distancia de 40 kilómetros de esta Capital el radio circunscripto al municipio en el proyecto primitivo, para facilitar el aprovechamiento de los beneficios de esta ley a los empleados modestos, permitiéndoles adquirir terrenos de menor precio o de mayor extensión, pues los lotes dentro del municipio federal no van quedando al alcance del pobre.

Explicado el pensamiento general del proyecto, pasemos a su mecanismo Consiste la solución buscada en prestar en cédulas, con garantía hipotecaria de la propiedad construída o por construirse, un 80 o|o de su valor de tasación, garantizándose el servicio con una parte del sueldo del empleado y un seguro sobre la vida del mismo, para el caso de que cesara el sueldo por fallecimiento de quien lo gana. El seguro de vida tiene en este caso otra ventaja, y es que, si fallece el empleado, cobra el Banco el importe del seguro. lo aplica al pago de la hipoteca y adquiere así la familia del fallecido la propiedad y el tranquilo goce del hogar, libre de toda deuda.

Y si por el tiempo transcurrido la deuda llegara, como debe suceder, a ser mucho menor que el importe del seguro, la familia del empleado recibirá la casa libre de hipoteca y además una suma de dinero, representada por la diferencia entre el importe del seguro y el saldo de la deuda.

Con tales condiciones de seguridad, el Banco estaría habilitado para prestar aún más del 80 o|o del valor de la propiedad, pero es prudente prever, aunque remota, la posible renuncia o destitución del empleado, circunstancia que, unida a una desvalorización momentánea de la propiedad, podría causar un perjuicio al Banco si el deudor dejase de pagar los servicios por causa de renuncia o separación.

Se observará, como ya lo indicó la Comisión al autor del proyecto, que, prestando el Banco hasta el 80 o|o del valor de tasación, o sea 30 o|o más

que en los préstamos generales, bastaría que el seguro de vida cubriese ese 30 o|o y no el capital total, evitando así un recargo de 1, 2 ó 3 o|o anual, según la edad del empleado.

Pero, de aceptarse el seguro sólo por un 30 o|o del importe de la deuda, la muerte del empleado, si bien no perjudicaría los intereses del Banco, por cuanto el préstamo quedaría reducido a las condiciones generales, obligaría, tal vez, a la familia, faltando el sueldo que costea el servicio de la deuda, a hacer abandono de la propiedad por carecer de medios para continuar ese servicio, mientras que con el seguro completo, si en un caso desgraciado se pierde el jefe de la familia y el sueldo, la viuda e hijos adquieren la propiedad de la casa y una suma de dinero, beneficio material que no compensará, es cierto, la pena causada por la desaparición del esposo y padre, pero que atenúa sus efectos en cuanto a las necesidades de la vida, única compensación a que la ley puede alcanzar.

De los beneficios especiales de esta ley sólo podrán gozar los empleados que en efectivo o en terreno aporten una suma aproximada a la cuarta parte de la deuda a contraer, o sea la quinta parte del valor total. En cuanto a aquel cuya edad o estado de salud no le permita gozar del beneficio del seguro de vida, deberá ofrecer al Banco otras garantías reales, según lo establece el artículo 17 del proyecto, o solicitar el préstamo en las condiciones generales, como cualquier habitante de la República.

Omito entrar en otros detalles del mecanismo de este proyecto, pues la simple lectura de los artículos pertinentes será suficientes para que los señores diputados se den cuenta de su alcance. Además, atenderé gustoso las explicaciones que en su oportunidad sean requeridas, lo mismo que las modificaciones tendientes a mejorar el proyecto.

Y al terminar, señor presidente, debo una palabra de aplauso para esta iniciativa generosa y hábil, tomada en momento oportuno por el autor de este proyecto de ley, cuyos resultados benéficos, si llega a ser sencionado, no tardarán en producirse.

He dicho. (¡Muy bien! ¡Muy bien!, en las bancas).

Sr. Luro (P. O.) — Muchas gracias, señor diputado.

Sr. Presidente — Se votará en general el despacho de la Comisión.

Afirmativa.

—En discusión el artículo 1º.

Sr. Olivera (G. P.) — Podría suprimirse la última parte del artículo, que dice: "y por las disposiciones de las leyes vigentes que no se opongan a ella".

Sr. Castex — Pido la palabra.

Debo hacer presente al señor diputado que este proyecto no puede prever todos los casos. Hay disposiciones del reglamento del Banco, a las cuales se refiere esta ley, y debe establecerse que quedan vigentes.

Sr. Olivera (G. P.). — Entiendo que si las leyes no son derogadas, quedan vigentes.

Sr. Castex. — Pero no hace daño que quede eso en el artículo.

Sr. Crouzeilles. — Pido la palabra.

Voy a presentar algunas observaciones a este artículo, por lo cual molestaré al señor miembro informante de la Comisión o al autor del proyecto, para que se sirvan dar a la Cámara mayores antecedentes sobre el punto que someteré a su consideración.

Dice el artículo que los préstamos para edificación y adquisición del inmueble se limitarán a los empleados de la administración pública nacional, y según creo haberle oído al señor miembro informante de la Comisión, estos préstamos sólo son para los empleados que se encuentren al servicio de la administración en la Capital de la República.

Si no me equivoco, esto es lo que ha manifestado el miembro informante de la Comisión.

Sr. Castex. — Sí, señor.

Sr. Crouzeilles. — Deseo conocer las razones que ha tenido la Comisión o el autor del proyecto, respecto de este punto, porque me agradaría más que a esta feliz iniciativa le diéramos un carácter eminentemente nacional, y que hiciéramos extensivos sus beneficios no solamente a los empleados que tienen la suerte de vivir en la Capital de la República, sino a los que viven en las otras poblaciones del país.

Después que haya escuchado las explicaciones que espero de la deferencia del miembro informante de la Comisión o del autor del proyecto, continuaré con la palabra.

Sr. Castex. — Pido la palabra.

La Comisión se ha dado cuenta, puesto que ello flota en el ambiente, que los señores diputados desean la ampliación de los beneficios de este proyecto a las capitales de provincia; y en contestación a la pregunta que se ha servido formular el señor diputado por Santa Fe, debo manifestar que la Comisión está dispuesta a aceptar esa ampliación en favor de las capitales y ciudades de 50 mil habitantes.

Sr. Vocos Giménez. — ¿Cuál sería la razón de la limitación a las ciudades de 50 mil habitantes?

Sr. Castex. — Porque una ciudad de 50 mil habitantes es ya un centro importante, que tiene en cierto modo vida propia, que está en vías de progreso, no es de temer allí una desvalorización de la propiedad. Mientras que si se aceptara que en cualquier pueblo, por pequeño que fuera, se hicieran estos préstamos, podría una desvalorización de la propiedad causar perjuicios al Banco.

Por otra parte, tratándose de ciudades de 2, 3 4 mil habitantes, como son muchas del interior ¿qué empleados nacionales puede haber allí?

Sr. Lavié. — Bahía Blanca, por ejemplo.

Sr. Castex. — Está comprendida; tiene ya 50 mil habitantes.

Sr. Lavié. — No los tiene.

Sr. Rodríguez Jurado. - Podría reducirse el número de la población.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

El señor miembro informante me ha de permitir que tóme alguna intervención en la discusión de este proyecto...

Sr. Castex. — Sí, señor.

Sr. Luro (P. O.). — ...lo que me permitirá desde ya agradecerle los términos demasiado elogiosos con que lo ha presentado a la honorable Cámara.

La limitación que el proyecto ha hecho, y que el autor había tenido muy en vista, tiene su explicación en un fenómeno perceptible para todos: la carestía de la casa es. sobre todo, para aquellos que viven en la Capital de la República.

Indudablemente, un empleado nacional en una ciudad principal del país, en una capital de provincia, mirará con mucho interés una ley que tiende a darle, dentro de las condiciones en que se desenvuelve actualmente su vida del punto de vista del alquiler y demás erogaciones normales de la existencia, mirará con placer la posibilidad de tener un techo propio que le permita amparar a los suyos definitivamente. Pero no hay que olvidar el otro término de la cuestión, que es el Banco Hipotecario.

Esta institución de crédito del Estado es la que va a servir estos propósitos eminentemente benéficos para una numerosísima clase de la República. Ahora bien: mientras el vínculo subsista, mientras el servidor presta sus servicios al Estado, no habrá peligro alguno en que la operación pueda hacerse, tanto en la Capital como en los centros urbanos próximos a ella, o en cualquiera de las ciudades principales del país; porque en este caso, lo que realmente constituye la garantía más precisa en cuanto a la puntualidad del doble servicio de préstamos hipotecarios y de póliza de vida no es el inmueble que no deja de tener su valor, sino el vínculo entre el empleado y la administración, es decir, la base del acto mecánico, de la acción automática por medio de la cual el Estado dispone de la cantidad necesaria para ese doble servicio.

Pero es necesario prever la situación en que el empleado deje de pertenecer a la administración, en que el vínculo se destruya, en que la institución de crédito sólo tenga delante de sí a un deudor ordinario, que puede o no estar en condiciones de cumplir su compromiso. Ahora, tomando las estadísticas, se vé que el número de empleados que abandonan su puesto puede dividirse en dos grandes categorías; primera, aquellos que abandonan el empleo para mejorar su situación; segunda, aquellos que abandonan el empleo por cansancio, por esperanza de mejor suerte, por espíritu de aventura o por renuncia obligada. En uno y otro caso el porcentaje es mínimo;

de manera que el peligro que correría la institución sería también proporcionalmente insignificante.

No por las consideraciones que hemos tenido en cuenta en la Comisión para poder dar amplitud a este proyecto, ni otras que podría exponer a la Honorable Cámara — y yo como autor así lo declaro — puede surgir ninguna dificultad que pudiera comprometer en absoluto la integridad del Banco Hipotecario, teniendo en cuenta los propósitos de esta ley y la seguridad de los elementos que viene a resolver el problema de la casa para el empleado público, si los beneficios de la ley se extendieran a las ciudades principales de la República y capitales de provincia.

Sin embargo, creo que debemos encerrarnos dentro de ciertos límites, no porque pudiera producirse ese peligro, debido al porcentaje de renuncias de empleados que no podría lesionar en lo más mínimo la sólida institución del Banco Hipotecario, sino sobre todo, porque no habría dinero bastante para satisfacer los pedidos.

Esta cuestión de asistencia social, que viene a resolver la situación de los empleados públicos, es una cuestión palpitante en Europa. Hace tres meses apenas se ha formulado en la Cámara de Diputados de Francia una moción para que el gobierno considere con especial preferencia los medios de mejorar la situación del funcionario público con familia. ¿Por qué? Porque el funcionario público forma una clase social de primera entidad, y por esto, obligada evidentemente a gastos de representación y a exigencias mayores. Por consiguiente, es tan importante resolver el problema de su vivienda como la de resolver el problema de la vivienda del obrero. Paralelamente están en estudio estas dos cuestiones, y se aplican a resolverlas las instituciones de crédito de cada país.

De modo, pues, que debemos cuidar esta reforma del Banco Hipotecario, para que, produciendo en la práctica los bienes que yo atribuyo sin ningún recelo a esta iniciativa, la limitemos dentro de proporciones normales; porque si no serían 200 ó 300 millones los que se necesitarían.

Con esto contesto, me parece, a la pregunta que formuló el señor diputado por Santa Fe.

No se trata de crear situaciones de preferencia; se trata simplemente de resolver el problema bajo sus aspectos esenciales.

Hay que resolver primero en la Capital, porque es notorio que aquí la vida es inmensamente más cara, más onerosa para la familia que en las provincias o en la campaña.

En segundo lugar, hay que rodear a la operación de todos los prestigios que mantengan la situación del Banco Hipotecario en las condiciones actuales.

Si se vota el proyecto en los términos en que viene, no hay duda alguna de que el Banco Hipotecario podrá hacer estos préstamos, considerándolos en la primera categoría de sus operaciones.

El año pasado el señor presidente del Banco Hipotecario, consultado sobre este proyecto en el seno de la Comisión de Hacienda, manifestó entusiastamente su adhesión.

Basta comprender que en el 95 o|o de los casos, el vínculo de la administración con el funcionario es la garantía de la puntualidad excepcional en el servicio de los préstamos, para comprender que estos préstamos están a cubierto de todo riesgo.

En estas condiciones, señor presidente, si la Cámara — insisto en esto— si la Cámara o alguno de los miembros de la Cámara, formulan una indicación para dar más amplitud al pensamiento, yo no tengo motivos para resistirme, ni la Comisión tampoco los tiene. Pero creo que podríamos empezar por ensayar esto dentro de la Capital y en los núcleos urbanos que la rodean, con lo que habremos prestado un servicio positivo a los empleados.

No quisiera abundar en demostraciones; pero como las ideas se perciben más claramente según la luz que puede traerse en apoyo de la demostración que se busca, me limitaré a presentar este pequeño cuadro.

Tengo a la vista una planilla que da a conocer la situación de algunos empleados de ese Banco. Se trata de empleados que tienen tal vez sueldos cuyo término medio es más alto que en otros ramos de la administración.

He establecido cuatro casos para hacer comprender el beneficio que le reporta a un jefe de familia la sanción y la aplicación de esta ley.

En el primer caso, se trata de un empleado, cuyo nombre no hay para que dar, que gana $ 150 mensuales — es uno de los puestos inferiores de la escala — que paga 900 pesos de alquiler al año, 75 mensuales, mínimum que puede pagar en Buenos Aires un jefe de familia que tiene dos hijos.

Esto traducido a las disposiciones del proyecto, significa lo siguiente:

El alquiler anual le cuesta 900 pesos. El servicio anual de un préstamo de 6.000 pesos que le otorga el Banco—lo que quiere decir que el valor del terreno es de algo más de 2.000 pesos, puesto que al empleado se le concede el 80 o|o del valor conjunto a razón de 6 o|o de interés, uno por ciento de amortización acumulativa y 1|2 por ciento de comisión, que es la comisión excepcional que crea el proyecto, — le representa 400 pesos al año.

Ahora la póliza de vida entera,—la forma más económica de seguros sobre la vida, y por consiguiente la que ha debido tomar con preferencia— es aquella por la cual la compañía ha de entregarle a la familia el monto de su póliza el día de su muerte.

Bien: un servicio de póliza de vida entera, si la toma a los 25 años de edad, le representan 131 pesos; si la toma a los 30 años, le representan 148 pesos, y si la toma a los 45, le representa 238 pesos; agregados a los 450 pe-

sos del servicio anual hipotecario, quiere decir que este empleado, en cualesquiera de estas situaciones de la vida, con veinticinco años, con treinta, treinta y cinco, cuarenta, cuarenta y cinco, realiza una economía positiva sobre la cantidad mensual que está obligado a satisfacer como inquilino; tiene su casa propia, entra en la masa de los valores que aumenta en nuestra Capital y en todas las ciudades circunvecinas, y por consiguiente, le ofrece a su familia un bien de valor creciente y que satisface desde luego una necesidad primordial: el propio techo.

Y lo mismo puede decirse de los otros casos.

Otro empleado del mismo Banco gana 350 pesos. Tengo aquí 4 empleados con situaciones más o menos análogas: uno tiene 2 personas a su cargo, el otro tiene cuatro hijos, el otro tiene cuatro hijos igualmente, el otro cuatro personas a su cargo. Todos ganan 350 pesos. Uno paga por alquiler $ 120, 130 el otro, 115 el tercero y el cuarto 120. Por consiguiente, todos entran dentro del cálculo que voy a hacer conocer a la Honorable Cámara.

Este empleado que gana 350 pesos paga de alquiler por año 1.440 pesos.

Dentro de las disposiciones de la ley puede obtener un préstamo de 12.000 pesos en el Banco Hipotecario, lo que supone un valor conjunto de 15.000 pesos. El servicio anual de hipoteca, amortización acumulativa, etc., le representan 900 pesos y la póliza de vida, si tiene 25 años al tomarla, 262 pesos; si tiene 30 años, 296.

No necesito decir que estas condiciones según la edad se mantienen hasta el término de la vida.

Sr. Anchorena. — ¿Sobre qué suma?

Sr. Luro (P. O.). — Sobre la suma equivalente al préstamo hipotecario: 12.000 pesos.

Si toma la póliza a los 35 años, le corresponde pagar 339 pesos. En todos los casos, realizando el contrato hasta los cuarenta y cinco años, obtiene una economía de setenta y tres pesos en el peor de los casos.

De manera que este empleado acaba de contraer una deuda de doce mil pesos, cuyo importe percibe o emplea, con la intervención del Banco y de acuerdo con las disposiciones de esta ley. Toma su póliza de vida entera; cumple automáticamente — es decir, el Estado es el que cumple con el Banco, y es el que paga puntualmente los servicios — y si este empleado — como tiene que ocurrir necesariamente, tratándose de un préstamo hipotecario que dura treinta y tres años, como en la inmensa mayoría de los casos— muere durante la vigencia del contrato, la familia recibe la casa, completamente libre de gravamen, en razón de que el Banco ha cobrado la póliza y con ella ha cubierto el monto total del préstamo.

Pero es que hay todavía una ventaja, que tuve oportunidad de explicar al fundar el proyecto: que esta deuda hipotecaria que él ha servido durante años, tiene un fondo amortizante que va acrecentándose, a medida que se

aleja de la fecha inicial del contrato; y entonces, no solamente la familia recibe una casa sin gravamen, sino que recibe el monto del fondo amortizante, que es tantas veces mayor, como porcentaje sobre el contrato, cuanto más larga haya sido su existencia.

Así, suponiendo que un empleado muera a los diez y siete años, pongo por caso — la primera cifra que me cae bajo los ojos — muere, decía, a los diez y siete años, después de haber hecho su operación con el Banco, y tiene su servicio al día, el banco cobra la póliza — supongamos el caso hipotético actual sobre 12.000 pesos — cobra el saldo deudor de la cuenta y entrega a los deudos una suma equivalente a 288 milésimas del préstamo, quiere decir, que son doce veces 288 pesos.

Ahí tiene, pues, la Honorable Cámara, un empleado que con economía sobre su alquiler actual, alquiler que, está de más decirlo, tiene una tendencia ascensional, puesto que con la valorización de los inmuebles concurre el fenómeno paralelo del aumento de los alquileres — ese empleado deja a su familia con una casa y le entrega todavía el Banco doce veces 288 pesos.

Con esto queda explicado en su aspecto total la solución del problema. Réstame manifestar a la Honorable Cámara que en Bélgica, en Inglaterra y en Alemania, se trata de resolver — y en algunas partes está ya resolviéndose — el problema de la vivienda del obrero dentro de mecanismos análogos al que ha servido de base a mi proyecto.

Esta cuestión de asistencia social tiene en nuestro país esta ventaja apreciable: los valores en los centros europeos señalan una tendencia estacionaria o de escaso aumento para los inmuebles, en la mayor parte de los casos; los valores en nuestro país tienen una tendencia progresiva. De manera, entonces, que el problema, interesante en sus términos absolutos, se hace doblemente interesante para el empleado nacional que, con un capital primitivo de doce o quince mil pesos, puede encontrarse, al cabo de diez o quince años, con un valor de treinta o cuarenta mil pesos.

Nada más.

Sr. Crouzielles. — Pido la palabra.

Me felicito de haber provocado estas explicaciones de parte del señor miembro informante de la Comisión y del señor diputado autor del proyecto.

He creído oportuno determinarlos con motivo de tratarse el artículo primero, porque, en mi opinión, necesitaba aclarar el concepto con que se acuerda el beneficio de la ley a los empleados de la administración pública nacional.

De manera que, aceptando estas explicaciones, y de acuerdo con las ideas manifestadas por el señor miembro informante de la Comisión y por el señor diputado autor del proyecto, me reservo el derecho de concretar mi observación cuando se trate el artículo cuarto a fin de que estos préstamos se

hagan extensivos a las capitales de provincias y ciudades que tengan una población mayor de treinta o cuarenta mil habitantes.

—Se aprueba el artículo 1°.

—En discusión el artículo 2°.

Sr. Terán. — Desearía una aclaración del concepto del inciso d) de este artículo: "Tener el solicitante su sueldo libre de embargo o afectación que disminuya su integridad".

Me imagino perfectamente cuál es el propósito al consignar esta cláusula; pero puede más tarde llegar el caso de conflicto. Acordado el préstamo al empleado que tiene su sueldo libre de embargo o afectación, más tarde, por razón de una obligación cualquiera, sufre un embargo que va hasta la cuarta parte de su sueldo, como establecen las leyes de procedimientos. ¿Ese embargo, podrá establecerse sobre el resto del sueldo, o sobre el valor íntegro del mismo? Puesto que ya tiene que retenerse una parte, según el importe del préstamo que le haya sido acordado peor el Banco. ¿Cuál es la situación en caso de venir un embargo posterior?

Sr. Luro (P. O.) — No puede afectar al contrato. Eso está establecido en una disposición.

Sr. Terán — Perfectamente; pero el derecho que tiene un acreedor cualquiera de embargar la cuarta parte del sueldo, ¿queda salvado?...

Sr. Luro (P. O.) – Está respetado.

Sr. Terán — ¿De tal manera que queda disminuída la responsabilidad ante el Banco?...

Sr. Luro (P. O.) — Lo único que está al abrigo de toda afectación es el importe del contrato del empleado con el Banco Hipotecario. Lo demás está sujeto a todas las eventualidades: así como al embargo de la cuarta parte del sueldo total.

Sr. Terán — Por eso deseaba una aclaración. Porque la situación de responsabilidad del empleado disminuye en el caso de embargo posterior al préstamo acordado. Lo mismo será que el empleado tenga embargado el sueldo con anterioridad que con posterioridad a la solicitación del préstamo, puesto que siempre quedaría afectada la otra parte del sueldo.

Sr. Luro (P. O.) — Sí, señor. Lo que el proyecto quiere es que los empleados se presenten al Banco sin tener embargo. No se debe hacer préstamo al empleado que tenga embargo. Que se ponga en condiciones, que regularice su situación, y entonces se presenta al Banco, y éste le acordará el préstamo dentro de los términos de la ley.

Sr. Terán — Con la aclaración del concepto, votaré el artículo. Pero bien entendido que queden íntegros los derechos de terceros para embargar la cuarta parte del sueldo, aunque haya sido afectado.

Sr. Anchorena — Pido la palabra.

Creo que es conveniente poner el ejemplo de un sueldo para explicar bien el concepto del artículo.

En caso de un sueldo de 350 pesos mensuales, por la cuarta parte que va a importar la cuota que hay que pagar al Banco para los servicios de interés, amortización y comisión y el importe de la póliza, se va a retener una suma que representa más o menos 100 pesos. Quiere decir que de los 350 pesos quedan libres 250 pesos. Como esos 100 pesos están ya afectados, el embargo no puede ser sobre ellos, porque ya el Banco tiene privilegio a su respecto, puesto que según la ley misma, debe retener esa cantidad; y como el embargo es sobre la cuarta parte de 350 pesos, que son 87.50, súmese 100, que se retienen por un lado, y 87.50 que se embargan, por otro, siempre quedará más de 150.

Así es que la cláusula del proyecto está perfectamente redactada, no entraña peligro absolutamente.

Sr. Terán — El embargo será sobre la cuarta parte del sueldo total.

Sr. Presidente — Queda aprobado el artículo.

—Se aprueba el artículo 3°.

—En discusión el artículo 4°.

Sr. Crouzeilles — Pido la palabra.

Aquí correspondería el agregado a que hice referencia anteriormente y poner después de donde dice: "Capital de la República", "capitales de provincia y ciudades de más de 30.000 habitantes".

Sr. Luro (P. O.) — He explicado ya mi situación personal sobre ese punto, no obstante que vería con satisfacción que se dejara el proyecto tal como viene redactado, porque siempre estaremos en tiempo de hacerle ampliaciones, cuando veamos convertido en ley y aplicado por el Banco.

Sr. Crouzeilles — Pido la palabra.

Insisto en mi agregado, y pido que se someta a votación.

Sr. Roca — Pido la palabra.

Me siento inclinado a apoyar la indicación del señor diputado por Santa Fe, pues aparte de las razones de igualdad que habría en todos los casos, respecto de todos los empleados de la administración nacional, para colocarlos en iguales condiciones en cuanto al logro de este singular beneficio de la ley, militan, a mi juicio, en este caso especial, razones de otra índole que me llevarían hasta pedir la modificación de la estructura del pensamiento inicial del proyecto, y que derivan precisamente de su propia bondad.

Serían tales los beneficios acordados al empleado público, al miembro del ejército o de la armada de la Nación, una vez en ejecución el plan que informa el proyecto del señor diputado Luro, que importarían, a mi modo de ver, un poderoso estímulo para centralizar aún más la población en el territorio de la Capital, alejando al beneficiado del lugar originario de su

nacimiento. En efecto, la limitación establecida por el artículo 4°. no es concordante, en cierto modo, con lo dispuesto en los artículos 1°. y 2°., porque el beneficio de la ley se acuerda a todo empleado público, resida donde resida, desde que así está expresamente establecido en el inciso 2°. del artículo 2°., al fijar como condición para acogerse al beneficio de la ley, ser empleado nacional o de la Municipalidad de la Capital o formar parte del ejército o de la armada nacional. De manera que no es requisito para el ejercicio del derecho que acuerda esta ley el de la residencia en la Capital de la República o en un lugar próximo a ella; podría acogerse a ella un empleado de la administración pública que residiera en cualquier parte del territorio de la Nación.

Al exponer estas razones, ruego al señor miembro informante o al autor del proyecto que tengan la bondad de rectificarme cualquier error en que incurriera, porque declaro que no poseo a fondo todo el mecanismo del proyecto, siendo muy posible que peque de inexactitud o de error de concepto. Pero me parece, a primera vista, que para el Banco Hipotecario Nacional las garantías son exactamente iguales, sea que se radique la construcción en el territorio de la Capital o en el de cualquier provincia, porque la garantía para el Banco no está exclusivamente en el monto del sueldo, lo está también en el valor del seguro, cifra constante. Ya sea que la construcción se realice en el territorio de la Capital o se haga en el territorio de la provincia, está en la garantía subsidiaria, que es decisiva en este caso, de la póliza de seguro de vida, que lo mismo le será entregada al empleado que edifique en el territorio de la provincia que al que lo haga en el de la Capital.

Luego, para todo empleado público —y pongo un caso que será muy común: el oficial del ejército que tenga, como la gran mayoría de ellos, una familia que sostener, ya sea que resida temporariamente, como sucede siempre con estos servidores del país, en la Capital de la República o en cualquier punto del territorio, y cuya familia debe tener residencia más o menos permanente, se verá poderosamente solicitado a acogerse a los beneficios de esta ley que le garantiza la estabilidad de casa para su familia, aun cuando no sea una residencia personal; y veremos, señor presidente, y es muy probable, que cuando más feliz sea la concepción de la ley, con tanta mayor intensidad se producirá una verdadera emigración de familias de los miembros del ejército, que vendrán a acogerse a los beneficios de la ley y a radicarse aquí, con este inconveniente que apunto someramente: contribuir al aumento de población de este enorme centro, que es la Capital Federal, en detrimento de la población del país, y traerlos a un centro en donde la vida es indiscutiblemente mucho más cara que en el resto de la República. Pero si se hicieran extensivos los beneficios del proyecto a todo el territorio na-

cional, la vivienda podría construirse tanto en el territorio de las provincias como en el de la Capital, porque graduándose la cantidad del préstamo no sólo sobre el terreno desnudo, sino sobre el valor edificado, es indiscutible que donde la propiedad sea más barata, podrán acumular una mayor cantidad de dinero del préstamo hipotecario sobre el edificio, mejorando, por lo tanto, notoriamente las comodidades de la vida para el empleado público que se acoja a los beneficios de la ley.

Por estas razones, señor presidente, que, a mi juicio, revisten importancia, me permito indicar al señor miembro informante y al diputado autor del proyecto, que tengan en cuenta estas observaciones, a fin de ver si es posible subsanar estos defectos, sin perjuicio de la estructura general del proyecto.

No podría ni sabría yo acertar; estaría quizá la solución en el aumento de la emisión de cincuenta millones, propuesto en uno de los artículos finales del proyecto; quizá fuera posible realizar también los propósitos enunciados, dejando la emisión en la misma cantidad: son cuestiones que más bien propongo a la consideración de la Cámara, y que no resuelvo porque no me considero habilitado para hacerlo.

He dicho

Sr. Luro (P. O.) — Pido la palabra.

Voy a hacer uso de la autorización que tan gentilmente me ha acordado mi distinguido amigo, el señor diputado por Córdoba.

El proyecto dice lo que quiere decir, y traduce exactamente el pensamiento del autor. El préstamo se acordará a cualquier empleado que haya de construir en la Capital o en alguno de los centros urbanos no distante de ella más de 40 kilómetros, porque la Comisión ha querido resolver el problema de la vivienda acá, en primer término, en la Capital de la República, estudiando los casos particulares de muchos empleados que desempeñan sus funciones fuera de ella, en puntos más distantes, pero teniendo aquí su familia; y es claro que ellos se han de acoger a los beneficios de la ley, y por eso dice el proyecto que es para los empleados de la administración nacional, donde quiera que residan, pero siempre que construyan en el perímetro que establezca la ley.

Primitivamente el diputado autor del proyecto lo había restringido a la Capital de la República, en el deseo de hacer legislación experimental. Porque está convencido de que cuando hayamos palpado los beneficios que ha de reportar este proyecto, dentro de la mayor seguridad para la institución de crédito que le sirve de base, vamos a tener una legislación concordante, tanto para las clases obreras como para las clases de los funcionarios de toda la República. No es, pues, un pensamiento estrecho el que me ha llevado a limitar esto al perímetro de la Capital, sino simplemente porque creo que

aquí es más urgente resolver el problema que el proyecto comporta. Lo dije al fundarlo. Hay un estudio demográfico que ha demostrado en la forma más resaltante y evidente que en la Capital de la República, para poder establecer un equilibrio entre los alquileres y la demanda de viviendas, sería necesario que se construyeran diez mil casas.

Es tan grande, es tan importante el aumento de la población en esta ciudad, que no hay forma de colmar ese déficit. Los permisos de edificación que acuerda la Municipalidad suman millares todos los años. La estadística municipal los registra, y, sin embargo, no se alcanza a establecer el equilibrio.

El problema se hace insoluble para muchos jefes de familia: o se continúa habitando las viviendas actuales, en una forma miserable y vergonzante, o se vive con comodidad y decoro. Y no puede vivirse en esta forma si no aporta su concurso el Estado.

Esta es toda la cuestión. Sé perfectamente que vamos a procurarles grandes bienes a los que viven en provincia. He manifestado, al tomar la palabra por primera vez en esta sesión, que no veía mayor peligro para la institución. Pero sí de los empleados de la administración pública, que se pueden acoger a este proyecto, que suman seguramente más de 10 ó 15 mil aquí, en la Capital, con cuatro mil que tomen un préstamo en las distintas categorías, se habrá agotado ya la emisión que propone la Comisión de Hacienda.

Entonces, para evitar una verdadera puja, es que lo hemos limitado a la zona que más urgentemente reclama este beneficio.

Sr. Terán — ¿Me permite una interrupción, señor diputado?

Sr. Luro (P. O.) — Sí, señor.

Sr. Terán — ¿Y no sería posible suponer que, limitando los préstamos al territorio de la Capital, queden sin efecto la mayor parte de los beneficios que se trata de hacer, desde el momento que tratándose de empleados cuyo sueldo no excede, en su mayoría, de 250 pesos, se les viene a exigir que adquieran la tierra dentro de la Capital, que precisamente es donde vale más?

Sr. Luro (P. O.) — No es solamente dentro de la Capital, sino hasta cuarenta kilómetros a su alrededor.

Sr. Terán — En consecuencia, extendiendo este beneficio a las capitales de provincia, que es precisamente donde la tierra se puede conseguir más barata, se coloca al empleado en condiciones de poder adquirir estos préstamos con los fines a que ellos responden.

Sr. Luro (P. O.) — Puedo afirmarle al señor diputado, por el estudio previo que he hecho del proyecto, que hay un gran número de empleados que están en condiciones de presentarse al Banco. Y más todavía, voy a decir, y es que el juego de los intereses privados es tan complejo y tan vasto

al mismo tiempo, que inmediatamente se buscan las soluciones que pongan el terreno necesario en manos de los empleados. En ello están interesados todos los gremios de construcción; todas las sociedades especuladoras en tierra, y muchos particulares. De modo que yo no tengo la menor duda al respecto.

Y podría citarle al señor diputado el caso de Bélgica. La ley belga del año 1889 ha establecido para los obreros el derecho de solicitar hasta nueve décimos del valor conjunto de la tierra y de la construcción. Esto se ha obtenido por un mecanismo doble, en que el Estado concurre con la Caja General de Ahorros y Retiros y las corporaciones de crédito con sus recursos propios. Entonces, el Estado concurre con dos tercios del valor conjunto del inmueble y la edificación, y las corporaciones de crédito particular prestan el resto, con excepción de un décimo, que queda a cargo del obrero.

Quiere decir que aporta un décimo, y ese aporte se inspira en un gran propósito de moralidad social: el estímulo del empleado. Porque es indiscutible que cuando se requiere al empleado un esfuerzo para resolver un problema tan fundamental como el de la vivienda para él y su familia, se crea uno de los más grandes incentivos para la acción. No hay, pues, duda alguna que un gran número de empleados de la Capital se acogerán a la ley. Y digo empleados de ésta, no porque me limite al territorio de la misma, sino teniendo en cuenta todos los núcleos suburbanos que están en plena formación y desarrollo, y en donde la edificación está alcanzando una intensidad extraordinaria. Me bastaría para demostrarlo referirme a las crecidas remesas de materiales que a diario se ven cruzar desde la zona del puerto, por todas las vías de los ferricarriles, hacia los centros suburbanos de la Capital, con destino a la construcción de inmuebles.

Es claro que si el jefe de familia juzga que el terreno es caro en la Capital Federal y que está fuera de su alcance, lo comprará en los alrededores.

Sr. Terán — Y si el préstamo se acuerda sobre el valor de la tierra, hasta un 80 por ciento, queda garantizado el préstamo con el valor de la tierra misma.

Sr. Luro (P. O.) — Todos estamos de acuerdo en el fondo; que lo más necesario es proceder paulatinamente.

Sr. Anchorena — Pido la palabra.

Participa de la manera como expresa su pensamiento el señor diputado por Córdoba, de que en este primer artículo no se hace distinción sobre el sitio donde se ha de hallar el empleado público; y, por consiguiente, que el artículo 4°. es indudablemente limitativo.

Deseo, sin embargo, que este proyecto, que para mí es trascendental, no vaya por ningún concepto a dejar de tener el éxito más amplio en su

aplicación. Creo entonces que hay que distinguir entre el proyecto en sí mismo y la ejecución que se le ha de dar.

Esto es lo que me preocupa; y como no quiero absolutamente quedar alejado de este pensamiento nacional que cobija a todos los empleados de las reparticiones nacionales de cualquier sitio de la República, creo que para asegurar el éxito de la ley dentro de la prescripción limitativa del artículo 4º, podríamos tal vez conciliar el proyecto tal como ha sido subscripto por su autor y por la Comisión, con las modificaciones de los señores diputados por Santa Fe y por Córdoba, agregando una cláusula que establezca un límite de tiempo que restrinja la aplicación de estos préstamos en la Capital y en el perímetro de 40 kilometros de la misma, dejando para después de vencido este término que se acojan a los beneficios las demás ciudades.

Sr. Pena. — Ya se lo habrían gastado todo! (Risas).

Sr. Anchorena. — Es lo único que se me ocurre con el fin de poner en la ley todo el pensamiento y todo el deseo de los que aquí hablamos en nombre del pueblo de la Nación, y para asegurar al mismo tiempo la ejecución de la ley, que es lo que más me preocupa y a lo cual responde con exactitud el artículo 4º.

Podríamos arreglar un artículo en un sentido más o menos análogo...

Sr. Pena. — No; no vamos a transar.

Sr. Roca. — Pido la palabra.

Podría subscribir, señor presidente, todas las manifestaciones que acaba de hacer el señor diputado Luro, autor del proyecto. Estoy completamente de acuerdo con él, porque creo que no hay ninguna concordancia, ni contradicción entre las razones que ha expresado y los fundamentos que dí para adherir a lo propuesto por el señor diputado por Santa Fe; con tanta más razón cuanto que, a mi juicio, el autor del proyecto no ha podido tener en cuenta al formularlo sino el problema más inmediato que se le presentaba a su juicio, y éste lo ha resuelto en la forma amplia en que lo ha hecho y que está a la consideración de la Cámara.

Pero es que este proyecto puede afectar en sus derivaciones e incidencias relaciones de otra índole.

Hay un fenómeno que es evidentemente nacional, y no tendría sino que dirigirme a los señores diputados de provincia para presentar la prueba de este hecho que es indiscutible: los empleados de la administración pública, residan o no en la Capital de la Nación, se reclutan en todo su territorio, y especialmente una categoría de ellos que gozará también de los beneficios de la Ley: los militares del ejército y de la armada, y especialmente del ejército, que están vinculados con los lazos de familia y del parentesco a todas las sociedades de provincia, con mucha mayor facilidad de lo que sucede en la Capital de la República, porque las menores exigencias de la vida, las ma

yores facilidades para el comercio social, han traído la creación de hogares de todos estos hombres en el seno de todas las sociedades de aquéllas. Y esta ley, que les proporcionará la ventaja inestimable de crearse una habitación propia, hará que se separen de esos centros para radicarse en un punto distinto de aquel donde están todas las afectaciones, todos los vínculos: vendrá a establecerse una verdadera dislocación de la familia, con notorio perjuicio general.

Las razones en que funda esta moción el señor diputado por Santa Fe son tan evidentes, que aunque venga el aumento de emisión creo que se impondrá por sí solo ante las ventajas indiscutibles que lo abonan.

Voy a votar, por lo tanto, la moción del señor diputado por Santa Fe, sin la limitación consignada por el señor diputado por la Capital, con quien lamento no estar de acuerdo.

Sr. Candioti. — Pido la palabra.

Para fundar mi voto en favor del agregado propuesto por el señor diputado por Santa Fe.

He escuchado con mucho gusto la exposición hecha por el autor del proyecto, que se conoce lo ha estudiado a fondo. Pero no deja de impresionar mi espíritu al dar mi voto, la consideración fundamental que ha hecho el señor diputado por Córdoba, al establecer las ventajas inmediatas que derivarían de extender los beneficios de esta ley a los empleados nacionales y funcionarios principales del ejército y de la armada.

Lamento no haberme ocupado con tiempo del asunto,—no he podido hacerlo,—para tener siquiera algún dato concreto de lo que pasa en la mayor parte de las capitales de provincia.

No sé si el autor del proyecto tendrá los datos relativos a lo que es la vida del empleado de las capitales de provincia; pero puedo afirmar a mi distinguido amigo el señor diputado Luro, que el costo de la vida del empleado en el Rosario, en estos momentos, es casi igual que en la Capital de la República.

Sr. Terán. — Y puedo agregar que es lo mismo en casi todas las capitales de provincia.

Un señor diputado. — Y en Bahía Blanca.

Sr. Candioti. — Lo mismo digo de la Capital de mi provincia. Y si bien en las provincias los alquileres son más bajos que en la Capital, en cambio los emolumentos son también menores.

No puedo afirmar categóricamente lo que pasa en otra parte, pero sí afirmo que en el Rosario y en la Capital de la provincia de Santa Fe, los empleados pasan por una situación angustiosa por la falta de locales económicos y adecuados para vivir. Por estas razones, voy a votar la moción propuesta por el señor diputado por Santa Fe.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

Para concluir. Lo único que he hecho es salvar mi opinión personal, basada más en el propósito de que la ley surta todos sus efectos, que en el deseo de poner obstáculo a una modificación que yo, como autor del proyecto, no puedo menos que encontrar buena.

La Comisión de Hacienda, he dicho al principio, ha aceptado; y lo único que he querido es salvar mi situación personal, como autor del proyecto.

Sr. Anchorena. — Pido la palabra.

También yo, por mi parte, quiero hacer constar que cuando hice la indicación — no he hecho moción — de que podíamos establecer dos años de plazo para acordar primero préstamos en la Capital y en los alrededores, y después en las demás ciudades, no ha sido con el ánimo de no querer reconocer que las ventajas verdaderas están en que este beneficio se amplíe para toda la República. He querido simplemente garantizar la eficacia en el primer paso.

Nada más.

Sr. Castex. — El señor secretarío podría leer cómo queda el artículo con la modificación.

Sr. Secretario Sorondo. — El artículo 4º quedaría así: "El préstamo que se acuerda al empleado con arreglo a esta ley podrá alcanzar hasta el 80 por ciento del valor del bien ofrecido en hipoteca, y sólo se acordará cuando se trate de una casa habitación ocupada o a ocuparse totalmente o en su mayor parte por el empleado y su familia, y se halla situada dicha propiedad dentro del municipio de la Capital de la República, en algunos de los centros urbanos servidos por ferrocarriles y que no diste más de cuarenta kilometros de dicha Capital, en una capital de provincia o ciudad de más de 40.000 habitantes.

"El préstamo podrá acordarse igualmente para la edificación de una casa cuyo destino y situación se encuentren en las condiciones establecidas en este artículo. El empleado que solicite el préstamo para edificación deberá poseer título perfecto y sin ningún gravamen del terreno donde deba construirse el edificio, y el préstamo hipotecario se acordará hasta el 80 por ciento del valor conjunto del terreno y del edificio proyectado".

Sr. Vocos Giménez. — Pido la palabra.

Me parece que no se había fijado el número de habitantes a las ciudades que deben ser beneficiadas por esta ley, y que el señor diputado por Santa Fe dijo ciudades de treinta o de cuarenta mil habitantes.

A fin de hacer más extensivos los beneficios de esta ley, indicaría que se fijara el número de 30.000 habitantes para las ciudades favorecidas. Entiendo que ese es el pensamiento de la Comisión de Hacienda.

Sr. Crouzeilles. — Yo había propuesto la cifra de treinta mil habitantes.

Sr. Presidente. — ¿Cuánto acepta la Comisión?

Sr. Castex. — Atendiendo al pedido general, acepta la comisión treinta mil habitantes.

—Se aprueba el artículo en esta forma:

Artículo 4º — El préstamo que se acuerde al empleado con arreglo a esta ley podrá alcanzar hasta el 80 o|o del valor del bien ofrecido en hipoteca, y sólo se acordará cuando se trate de una casa habitación ocupada o a ocuparse totalmente o en su mayor parte por el empleado y su familia, y se halle situada dicha propiedad dentro del municipio de la Capital de la República, en algunos de los centros urbanos servidos por ferrocarriles y que no diste más de cuarenta kilometros de dicha Capital, o en una capital de provincia o ciudad de más de treinta mil habitantes.

El préstamo podrá acordarse, igualmente, para la edificación de una casa cuyo destino y situación se encuentren en las condiciones establecidas en este artículo. El empleado que solicite el préstamo para edificación deberá poseer título perfecto y sin ningún gravamen del terreno donde debe construirse el edificio, y el préstamo hipotecario se acordará hasta el 80 o|o del valor del conjunto del terreno y del edificio proyectado.

Sr. Carlés (M.). — Hay una duda, señor presidente, entre los diputados que nos encontramos de este lado. ¿Cómo queda? ¿Con treinta o con cuarenta mil?

Sr. Presidente. — Queda sancionado el artículo 4º con treinta mil habitantes, señor diputado.

—Se aprueban igualmente los artículos 5º al 9º.

—En discusión el artículo 10.

Sr. Bonifacio. — Pero estas solicitudes pueden también ser presentadas en las agencias de cada provincia; no tienen para qué venir a la Capital.

Sr. Crouzeilles. — En las respectivas agencias, se podría decir.

Sr. Castex. — La fecha de presentación no puede ser sino una sola.

Sr. Lacasa. — Esta es una cuestión reglamentaria.

Sr. Crouzeilles. — Me parece mejor que se establezca en la ley.

Sr. Rodríguez Jurado. — La ley general del Banco Hipotecario dice que las solicitudes deben presentarse en las agencias respectivas, donde hay formularios.

De manera que como esta ley no deroga a aquélla en esa parte, el inconveniente apuntado queda perfectamente salvado. a

Sr. Crouzeilles. — Perfectamente.

Sr. Presidente. — Queda aprobado el artículo 10.

—En discusión el artículo 11.

Sr. Crouzeilles. — Pido la palabra.

Para saber de la Comisión si ha establecido en algún otro artículo de

la ley sanción para el empleado que falte a las disposiciones de este artículo 11. Según lo que parece, esa disposición se refiere a los empleados que habitan la casa; y para aquellos que no habitan, ¿qué sanción establece la ley?

Sr. Castex. — La índole del proyecto no es favorecer especulaciones del empleado, sino proporcionarle un hogar propio. Luego, si el empleado, en vez de ocupar la casa, la enajena, para que el nuevo deudor sea reconocido, debe dicho comprador pagar la diferencia entre el 50 por ciento y el préstamo originario, o la deuda en ese momento.

Ahora, para el empleado que sin vender la propiedad la alquila, no se le ha establecido nada.

Sr. Crouzeilles. — Para establecerse.

Sr. Castex. — Por otra parte, el empleado puede, temporariamente, alquilar la propiedad y volver a ocuparla después, y desde que está garantizado el servicio con parte de su sueldo, no hay perjuicio para el Banco, y podría dejarse subsistente lo que establece el proyecto.

Sr. Méndez Casariego. — Pido la palabra.

A mí también se me ocurre una observación.

Esta ley está, naturalmente, hecha, no con el propósito de favorecer especulaciones, sino de dar bienestar a los empleados; pero por la forma en que está redactada la segunda parte de este artículo, puede prestarse a la especulación, porque el empleado podría solicitar un préstamo, construir una casa, venderla, pedir un nuevo préstamo y hacer otra nueva casa.

Sr. Luro (P. O.). — No se le acordaría el nuevo préstamo. Es una operación singular, única.

Sr. Méndez Casariego. — Es lo que yo entiendo; pero la ley no lo dice.

Sr. Luro (P. O.). — Fluye de todos sus artículos.

Sr. Méndez Casariego. — Pero si no está en la ley hay un peligro...

Sr. Castex.—No veo yo peligro alguno en que suceda lo que indica el señor diputado por Entre Ríos, porque, al vender la propiedad el empleado, debe el comprador pagar la diferencia entre el 50 o|o de los préstamos generales y la suma adeudada. Entonces, ese préstamo queda ya en las condiciones habituales de la ley, y no habría motivo para que el empleado no pudiera volver a solicitar, pues sólo habría vigente un préstamo preferido y no dos.

Sr. Méndez Casariego. — En estas condiciones, ésta no sería una ley de protección del hogar del empleado sino una ley que lo beneficiaría para la especulación, especialmente en una ciudad como ésta, donde la propiedad se valoriza a diario.

Sr. Castex. — En eso no hay perjuicio para nadie. Es todo lo que hace todo el mundo.

Sr. Méndez Casariego. — Me parece que no es este el propósito de la ley.

Sr. Castex. — Pero hago constar que, de cualquier manera, nunca tendrá vigente el empleado sino un préstamo de preferencia.

Sr. Gómez. — Pero mejor, si gana!

Sr. Castex. — Efectivamente.

Sr. Méndez Casariego. — No tengo el propósito de insistir. Simplemente hice la observación por si la quería recoger la Comisión de Hacienda. Pero me encuentro con que la Comisión está en discrepancia con el autor del proyecto. El autor del proyecto sostiene que el propósito ha sido hacer un solo préstamo; la Comisión sostiene que se pueden hacer muchos.

Sr. Luro (P. O.). — Un préstamo.

Sr. Méndez Casariego. — La Comisión no dice eso; dice que no hay inconveniente en que se hagan todos los préstamos que se pidan.

Sr. Luro (P. O.). — La Comisión tiene un criterio más amplio que el autor...

Sr. Rodríguez Jurado. Pido la palabra.

Creo que no hay inconveniente en dejar el artículo tal cual lo ha proyectado la Comisión, porque está muy claro que de acuerdo con las prescripciones reglamentarias del Banco, el empleado que quiera vender la propiedad, no puede hacerlo sin el consentimiento del mismo, y el nuevo comprador tendrá que sujetarse a las condiciones de los préstamos ordinarios, y no sería por lo tanto favorecido.

Por su parte, el empleado, que había dejado de gozar los beneficios de la ley, estaría en condiciones de volver a solicitar un préstamo.

Sr. Méndez Casariego. — Pero el empleado queda en la situación de un especulador privilegiado, que puede sacar el 80 o|o sobre el valor de su propiedad.

Sr. Luro (P. O.). — No, porque no puede volver a solicitar. Y si el señor diputado duda de que no puede volver, no tengo inconveniente en que se establezca taxativamente.

Sr. Méndez Casariego. — Pero la Comisión cree que se puede hacer los préstamos que se quieran.

Sr. Luro (P. O.). — Tengo que explicar el artículo en su esencia...

Sr. Méndez Casariego. — Quiere decir que yo estoy de acuerdo con el autor del proyecto,, pero no lo estoy con la Comisión.

Sr. Castex. — Aceptar la limitación que propone el señor diputado por Entre Ríos, acogida bien por el autor del proyecto, importaría colocar al emleado público en peores condiciones que a un particular cualquiera que pida al Banco.

Sr. Luro (P. O.). — Acudiría para un préstamo en condiciones ordinarias, pero no para un préstamo privilegiado.

Sr. Castex. — Mirándolo bien, el privilegiado aquí es el Banco que re-

sulta más asegurado con estos préstamos que con los préstamos ordinarios.

Sr. Presidente. — Se votará el despacho de la Comisión.

Sr. Avellaneda. — Si no conocemos todavía el agregado que va a proponer el señor diputado por Entre Ríos!...

Sr. Méndez Casariego. — Voy a proponer un agregado que ha aceptado el miembro informante de la Comisión.

Sr. Presidente. — Permítame el señor diputado... no confunda el autor del proyecto con el miembro informante de la Comisión, porque para votar el agregado se necesita la aceptación de esta última.

Sr. Méndez Casariego. — Pero para fundar el agregado puedo valerme de la opinión del autor del proyecto, que es también presidente de la Comisión que ha presentado el dictamen.

Sr. Luro (P. O.). — ¿Cómo es el agregado que desea el señor diputado?

Sr. Méndez Casariego. — "En las condiciones de privilegio que establece la ley, no se podrá hacer sino una sola operación".

Sr. Luro (P. O.). — Aceptado.

Sr. Presidente. — No es la opinión del señor diputado la que debe requerirse para la votación.

Sr. Castex. — La Comisión no acepta.

Sr. Anchorena. — Pido la palabra.

Antes de votar quiero dejar establecido que lo haré en contra del despacho de la Comisión, porque entiendo que el empleado que ha obtenido un préstamo en las condiciones de este proyecto y que enajena su propiedad, al traspasarla a otra persona, hace que el Banco deje de tener el deudor hipotecario, de acuerdo con este proyecto, que se llama de privilegio, para tener un deudor común, de acuerdo con la ley general del Banco; y por consiguiente, que ese empleado no puede volver a solicitar otro préstamo en su carácter de tal, aunque sí podrá hacerlo como simple particular.

—Los señores diputados Castex y García González piden la palabra.

Sr. Presidente. — Tiene la palabra el señor diputado por Santa Fe que no ha hecho uso de ella todavía.

Sr. García González. — Me veo en la necesidad de establecer cuáles han sido mis ideas al suscribir el despacho, relativamente al punto que se está discutiendo.

Entiendo yo que el pensamiento de la Comisión ha sido proteger al empleado y no estancar los bienes.

No estoy de acuerdo, entonces, con la modificación que se propone para penar al empleado que traspase el bien, ni tampoco con la que se pretende en el sentido de que no pueda obtener más de una vez el préstamo; lo primero, porque sería coartar uno de los más elementales derechos del dominio, la enajenación, puesto que, si el pensamiento del prestamista, al dar

su dinero, es que quede garantido en su servicio y amortización, lo demás no debe considerarse sino como una facilidad que bien merece el empleado, como merece el especulador que comercia con las instituciones bancarias de la República.

Tampoco puede impedirse a un empleado que, por contingencias de su vida, haga una operación de venta que repita una de hipoteca: ni me alarma la preocupación de que habrá gozado de un privilegio.

No es tal. A su condición de empleado es a lo que se ha dado algo más en el porcentaje del avalúo, de lo que se dá a otros que obtienen préstamos. Se le da un 80 o|o. que nunca es tal 80 o|o del valor, porque en la operación entran una porción de factores, empezando por el tasador, que, por la seriedad de su misión y para salvar su responsabilidad, tasa siempre en menos—rara vez tasa en más—y hablo por lo que conozco que pasa en la ciudad de Rosario; luego entra a estudio del directorio local o del directorio central, que también merma, porque, desgraciadamente, se entiende que es salvar responsabilidades contra toda eventualidad cercenar el importe de la tasación y de lo pedido.

En estas condiciones, cuando presta, toma toda clase de precauciones y de garantías. Satisfechas éstas, que son las tendencias primordiales de un contrato de esta naturaleza, qué objeto habría en impedir al empleado que mañana venda esa propiedad, cuando el que la compra no va a gozar de iguales privilegios en los servicios?

Ese mismo empleado puede hacer otra compra o hipoteca. Ningún impedimento hay; ninguna razón existe para establecer esta interdicción legal que ningún código de la República sanciona, y en una ocasión en que precisamente procuramos hacer un beneficio.

Me mantengo, pues, en el despacho de la Comisión, y considero que cualquier punición sería violatoria del propósito de ayudar al empleado, que se persigue con este proyecto, y restrictiva de su libertad.

Sr. Castex. — Pido la palabra.

Un último argumento, que creo será decisivo: un empleado es trasladado de una ciudad a otra: forzosamente tendrá que vender la casa que habitaba en la ciudad que deja, para adquirir otra en aquella donde fija su residencia

Sr. Anchorena. — Va a resultar muy fructífera esta discusión, porque en ella va a quedar perfectamente aclarado cuál es el pensamiento de la Comisión. Si se hubiera dicho antes no habríamos entrado en estas dificultades que hemos estado oponiendo a la manera cómo viene articulado este proyecto, pero como ese es el pensamiento — le tomo la palabra al señor miembro informante de la Comisión — creo que podemos dejar perfectamente claro esto diciendo: "El empleado podrá siempre solicitar, en el caso de

haber vendido la primera propiedad, otra en las mismas condiciones, siempre que sea trasladado a otro centro''.

Sr. Rodríguez Jurado. — Puede haber otra causa que el traslado.

Sr. Anchorena. — De este modo quitamos el abuso e impedimos que se cambie a cada rato, por motivos de especulación, dejando que sólo pueda hacerlo cuando el cambio de empleo sea el que lo lleve a la venta de la primera propiedad.

Sr. Lacasa. — Pido la palabra.

Creo que si se aceptara la modificación propuesta por el señor diputado por Entre Ríos, podría ocurrir que los empleados fueran castigados por el hecho de vender la propiedad, que, según el proyecto de ley en discusión se le propone hacer adquirir para construir su hogar.

Supóngase el caso, que no se ha señalado por ninguno de los diputados, de un empleado que adquiere una casa cuando gana 150 pesos de sueldo: una casa edificada en un terreno pequeño, con pocas habitaciones, dentro de la Capital, y cuando tiene poca familia. Ese empleado, por su buena conducta y por su permanencia en el empleo, asciende; aumenta su familia, tiene mayores recursos. ¿Qué va a hacer en un terreno pequeño? No puede vivir en su casa. ¿Qué hace? Vende esa casa y compra otra, amparándose para ello en las disposiciones legales que le favorecen y que son las proyectadas por la Comisión.

Sr. Méndez Casariego. — Pido la palabra.

Tengo necesidad de insistir en la observación que he hecho, porque cada vez me voy convenciendo de que es muy justa.

En primer lugar, las observacione que hace el señor diputado por Santa Fe son aplicables así a los préstamos de los empleados como a cualquier otro préstamo hipotecario. Las formalidades de la tasación, la adjudicación del 40 o|o, con las precauciones que toman los tasadores y el control que ejercen las agencias, rigen tanto para el caso del préstamo pedido por un empleado como para el caso de un préstamo solicitado por cualquier otra persona. De manera que es una consideración de carácter general.

En cuanto a la observación que acaba de hacer el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, doctor Lacasa, eso está previsto en el artículo 7º: es el caso de que el empleado mejore su sueldo y tenga necesidad de extender su habitación. Todo eso está legislado por otro artículo de la ley.

Sr. Lacasa. — Pero no se puede ampliar una casa si no hay terreno...

Sr. Méndez Casariego. — Se puede comprar...

Pero lo que nadie ha contradicho es lo siguiente: el peligro que existe de que los empleados se conviertan en corredores de especuladores, que les hagan pedir préstamos para tomarles ellos la propiedad después; porque este es un género de operaciones en condiciones privilegiadas, a cuyos solicitan-

tes se les acuerda el 80 o|o del valor de la propiedad, en tanto que a los demás no se les acuerda sino el 40 o|o.

Ese es el peligro que yo veo, que es desvirtuar la naturaleza de esta ley, que tiene por objeto proteger el hogar del empleado, para proveerlo de casa propia, y no para otra cosa.

Sr. Castex. — No hay tal preferencia para el comprador de la casa, puesto que este comprador tiene que reducir la deuda hasta el cincuenta por ciento. Luego este préstamo privilegiado lo es únicamente para el empleado, pero no para un tercero que adquiera la propiedad.

De manera que tiene poca consistencia el argumento que hace el señor diputado.

Además, un empleado cuando de empeña sus funciones en un punto, puede verse obligado a trasladarse a otra parte. Así, un empleado soltero que vive en Adrogué se casa con una niña que vive en el Tigre y prefiere irse a vivir al Tigre o sus inmediaciones. ¿Por qué no se le ha de permitir en tal caso, que venda su casa de Adrogué y adquirir otra en el Tigre o en San Fernando?

Sr. Roca. — Pido la palabra.

Creo que lo que hay que establecer en el artículo es la restricción, de que el empleado público no pueda acogerse dos veces a este beneficio, sin establecer ninguna limitación contraria a nuestras leyes de fondo, que impida la enajenación de bienes o limite la libertad del propietario.

Creo que la restricción que propongo no puede tener ningún inconveniente, por cuanto el empleado que tenga necesidad de vender su casa por cualquier circunstancia. que no hay por qué entrar a averiguar, tendrá el producto de la venta que le servirá para adquirir vivienda en otra parte, evitando el inconveniente del abuso que se pueda hacer y que ha apuntado el señor diputado por Entre Ríos.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

Para agregar una sola consideración.

Los conflictos aparentes que han hecho resaltar algunos diputados han podido nacer únicamente del agregado que hace extensivo el beneficio a las capitales de provincia, porque la traslación no tendría razón de ser dentro de la Capital y del núcleo urbano. Y aún en este caso, las excepciones se arreglarán después con el criterio que el Banco Hipotecario pueda formarse en cada caso, según las proposiciones que se le presenten. Pero nosotros no podemos exponer esta ley a ningún propósito de especulación. Esta ley tiene un solo objeto: amparar al funcionario dentro de sus propios recursos, y dentro de su acción; y este pensamiento es el que debe animar la ley en todas sus disposiciones. Suponer que este préstamo privilegiado del 80 o|o puede ser mañana base de combinaciones que el ingenio de la especulación segu-

ramente encontrará... yo declaro que renuncio a la ley y al despacho y a todo! Quiero que la ley se mantenga dentro de la virtud de su pureza y de su propósito desinteresado y nobilísimo, que seguramente provocará más de una manifestación de agradecimiento al Congreso por haberla dictado; pero que en forma ninguna se convierta en instrumento de especulación.

Sr. Lacasa. — Es lo que hemos tratado, de que se perfeccione la ley, no lo hemos hecho para hacer del empleado un especulador, sino para que ella le sea más benéfica.

El señor diputado, al querer atribuirle facilidades para la especulación, puede dar lugar a que se crea que los que nos hemos manifestado en otro sentido pretendemos darle aquel carácter. La ley no la hace el señor diputado, sino la Cámara.

Sr. Méndez Casariego. — Proponía el siguiente agregado...

Sr. Gómez. — Me parece que las observaciones que se han hecho en lo que respecta a la legislación de fondo, son indiscutibles. En realidad, se convierte el préstamo acordado al empleado con la restricción que quiere establecer el autor del proyecto, en un caso de inalienabilidad de la propiedad, lo que es contrario a todo principio moderno de legislación y a lo estatuído por nuestro Código Civil.

No hay absolutamente ningún peligro — y me sorprende mucho que el autor del proyecto, cuyo pensamiento de gobierno en este caso he sido el primero en aplaudir, lo crea así—en que el empleado realice ganancias que le dé el propio progreso del país. Al contrario, debemos felicitarnos de que el empleado que se acoge a esta ley obtenga los mayores beneficios posibles. Se trata de una ley altamente moralizadora, que en el mecanismo ingenioso que ha traído el autor del proyecto lleva envuelto el pensamiento moral de fomentar el ahorro. Y debemos felicitarnos de que el progreso del país ponga al empleado en condiciones de realizar ganancias como ésta que se prevé.

Lo que sería peligroso — y a esto responde la indicación que voy a hacer — es que los fondos destinados por esta ley para favorecer a los empleados, puedan ser utilizados en beneficio de otro. Por eso me parece que se podría consignar el siguiente agregado: "En el acuerdo de los préstamos serán siempre preferidos los empleados que lo soliciten por primera vez".

De manera que, si hay fondos sobrantes, no hay inconveniente para que los empleados puedan solicitarlos; porque para eso son los fondos, para la construcción de viviendas; pero si hay un empleado que con propósito de especulación ha vendido su casa y se presenta en seguida al Banco a solicitar un nuevo préstamo, ya con eso puede perjudicar a los demás que no lo han solicitado todavía, lo que importaría conspirar contra el propósito primordial de la ley, que es asegurar casa a los empleados públicos y sus familias.

Votaré, pues, el despacho de la Comisión si se acepta el agregado que he propuesto.

Sr. Méndez Casariego. — Necesito completar mi pensamiento. No me han dejado proponer la fórmula que deseaba.

Sr. Presidente. — Termine, señor diputado.

Sr. Méndez Casariego. — El agregado que propongo es el siguiente: "Ningún empleado podrá obtener por segunda vez un préstamo en las condiciones de privilegio que acuerda esta ley".

Sr. Luro (P. O.). — Podría también adoptarse lo siguiente, que espero aceptarán los señores diputados: "Ningún empleado podrá acogerse por segunda vez a los beneficios de esta Ley". (Manifestaciones de asentimiento).

Sr. Anchorena. — Voy a proponer una fórmula al autor del proyecto, en vista de que la Comisión parece que no aceptará. Consistiría en agregar al final del artículo lo siguiente: "Este empleado no podrá beneficiarse nuevamente de las disposiciones de esta ley".

Sr. Luro (P. O.). — Es exactamente lo mismo.

Sr. Méndez Casariego. — Es cuestión de forma.

Sr. Presidente. — Se va a dar lectura por secretaría de la proposición del señor diputado Luro.

—El señor secretario Sorondo lee:

Ningún empleado podrá acogerse por segunda vez a los beneficios de esta Ley.

Sr. Oliver. — Pido la palabra.

Entiendo, señor presidente, que el punto que se refiere a la venta queda resuelto. Lo que voy a proponer ahora es la supresión de la primera parte del artículo que establece una restricción para arrendar totalmente, que no tiene razón de ser, a mi juicio, desde luego, porque queda reducido a un simple consejo por no tener sanción penal alguna, por cuya razón carece de eficacia, y aún cuando la tuviera qué importancia tendría la disposición, desde que el empleado deudor, según la misma, podría arrendar siete octavas partes de al casa? Podría reservarse la última habitación y alquilar el resto, y esto no es seguramente el propósito de la ley.

Es indudable que esta ley tiende como único objetivo a resolver el problema de la habitación y bienestar de los empleados públicos, y al favorecerlos por los medios que tan inteligentemente ha ideado el autor del proyecto, se pensado que es el empleado y su familia los que deben ocupar la casa, y así ha de suceder en la mayoría de los casos, por no decir en todos los casos. No obstante esto, pienso que la circunstancia de que queremos favorecerlo en cierto modo, nos lleve hasta disminuir o menoscabar su derecho de propietario, prohibiéndole el derecho de arrendar en todo o en parte.

El préstamo que le haga el Banco de acuerdo con esta ley, no puede

quitarle en modo alguno, como se comprende, su calidad de propietario del inmueble.

Debe tenerse en cuenta que el empleado, ya que se trata de favorecerlo, puede en muchísimos casos verse en la necesidad o tener la conveniencia de arrendar la totalidad de la casa, sin que en esto se perjudique en nada el Banco prestamista.

Tampoco las otras partes del inciso tienen razón de existir, porque son tolerancias para el caso de que el empleado se traslade de un punto a otro. Lo mejor sería no decir nada respecto del arrendamiento, que importa una restricción al dominio.

Pido, pues, a la Comisión consienta en que se suprima esta parte del artículo.

Sr. Luro (P. O.). — En lo que me es personal me es muy sensible no acceder a lo que pide el señor diputado.

Lo que se propone el artículo es fijar el espíritu de la ley: decir al empleado que la casa que construye será para sí.

Ahora, si por razones de distribución del capital o con el propósito de aliviar el propio servicio, desea arrendar, una parte de la caas, esto no se lo puede impedir la ley. La disposición obedece al propósito primordial, eje del proyecto, de asegurar la vivienda para la familia en caso de fallecimiento del empleado, y en caso de que dure más allá de la vigencia del préstamo.

Sr. Gómez. — Entonces permita la venta. No hay por qué prohibir la venta!

Sr. Oliver. — Si se reconoce que un empleado puede vender, con más razón debe reconocerse el derecho de arrendar que fluye del derecho de propiedad o de dominio y que nadie puede restringir, desnaturalizándolo.

Sr. Gómez. — Pero ¡qué más se quiere, sino que un empleado construya diez casas, si puede hacerlo!

Sr. Méndez Casariego. — Nadie le impide que las haga.

Sr. Oliver. — Propongo que se suprima esta disposición, sin dejar de tener en cuenta la razón que ha dado el autor del proyecto.

No veo cómo se le puede prohibir a un empleado propietario que pueda arrendar...

Sr. Luro (P. O.). — ¡Si no se le prohibe!

Sr. Oliver. — ¡Se le prohibe!

Sr. Luro (P. O.). — En total, sí; y cuando hay caso de excepción, los prevé la Ley, porque no quiere hacer de este préstamo excepcional un medio de comercio. Lo que quiere la ley es darle un techo; y no se aparte el señor diputado de este principio.

Sr. Gómez. — Es decir, que las casas deben ser retiradas del comercio. Entonces hay que prohibir lisa y llanamente la venta.

Sr. Luro (P. O.). — La venta no; porque eso importaría modificar la legislación de fondo, y no podemos crear nosotros títulos de manos muertas.

Sr. García González. — Pido la palabra.

Creo que voy a proponer una fórmula que es conciliatoria de las ideas vertidas.

En realidad, se me ocurre que la verdadera filosofía del precepto no puede ser otra más que ésta: cuando un empleado arrienda, es porque goza de cierta comodidad, porque no necesita vivir en la casa o especula.

En este caso debe entenderse que merma la responsabilidad que la persona debe llevar al Banco, en su condición de empleado porque su sueldo, destinado al servicio del préstamo, corre el riesgo del arriendo hecho en lo propio y tomado en ajeno bien.

Se me ocurre entonces, que, por analogía, teniendo presentes los preceptos comunes del Código Civil, tratándose de hipotecas, se podría dar al Banco la facultad de pedir ampliación de la garantía dada o una distinta, en tal caso.

Sr. Crouzeilles. — Está establecido en el artículo.

Sr. García González. — No lo he visto, sino para los empleados que, por la naturaleza de sus funciones, estén obligados a habitar en locales pertenecientes al fisco o arrendados por él.

De manera que si la construcción no va a ser ocupada por el mismo empleado, podría establecerse como sanción que el Banco podrá pedir refuerzo de la garantía.

Sr. Crouzeilles. — Pido la palabra.

Creo que el caso está previsto y resuelto dentro del artículo.

La segunda parte dice: "Si el empleado llegara a enajenar la propiedad hipotecaria, y si el comprador deseara continuar con la deuda hipotecaria, el directorio del Banco, en cada caso, antes de reconocer al nuevo deudor, determinará la suma que haya de amortizar para dejar el préstamo en las condiciones generales".

Está resuelto el asunto.

Varios señores diputados. — ¡Para la venta!

Sr. Vocos Giménez. — Pido la palabra.

Voy a votar, señor presidente, el despacho de la Comisión, con excepción de la parte que mencionó el señor diputado por Buenos Aires, doctor Oliver, respecto del arrendamiento de las casas que se construirán con los beneficios de esta ley.

Soy partidario de que al empleado se le permita el arrendamiento, porque, en realidad, esto sería una ventaja comprendida dentro del pensamiento de la misma ley. Pero respecto de la segunda parte del artículo, estoy conforme con el despacho de la Comisión, y entiendo que no hay privilegio

de ninguna naturaleza para el empleado, en el caso de venta de su propiedad hipotecada, porque, como recordaba el señor diputado por Santa Fe, el adquirente de la propiedad se coloca en las condiciones generales de un préstamo ordinario, que no puede pasar del 50 por ciento del valor del inmueble.

Es verdad que por el artículo 4° se acuerda al empleado hasta el 80 o|o del valor del terreno para la edificación de la casa. Pero esta cantidad, que en realidad es un privilegio concedido en virtud de su carácter de empleado público, viene a desaparecer por el artículo que se está discutiendo. Y como decía muy bien el señor diputado Gómez, no hay que oponerse a que los empleados gocen de esta libertad en la enajenación de sus bienes, garantía y base de todos nuestros progresos; que sean ellos factores de adelanto, pudiendo vender, enajenar sus bienes y construir mejores viviendas, más en armonía con todos sus mejoramientos.

Estas casas son también factores de progreso para la Nación. ¡Que construyan muchas casas y que las vendan! ¿Por qué se han de limitar actos perfectamente legítimos? Con relación a la primera parte del artículo sobre el arrendamiento, me parece que no puede obligárseles a vivir mientras dure ese servicio hipotecario en la misma casa que han construído.

Sr. Castex. — Efectivamente, son 33 años.

Sr. Vocos Giménez. — ¡Son treinta y tres años! Y si el empleado encuentra ventaja, en vez de vivir en Flores — por ejemplo — vivir en otra parte alquilando su casa, ganando tal vez una diferencia de alquiler, ¿por qué prohibírselo, si siempre el Banco Hipotecario, está igualmente bien resguardado con todas las garantías que se exigen para estos préstamos?

Por esta razón votaré por la supresión de la primera parte del artículo que se refiere al arrendamiento, y el despacho de la Comisión, en su segunda parte que no prohibe la venta.

Sr. Castex. — El miembro informante acepta esta forma.

Sr. Oliver. — La supresión.

Sr. Gómez. — ¿Y el agregado que yo había propuesto?

Sr. Castex. — No, señor diputado, y lo siento.

Sr. Presidente. — Se va a votar el artículo con la supresión aceptada por la Comisión.

—Se vota y se proclama afirmativa.

Sr. Luro (P. O.). — No ha sido afirmativa la votación, señor presidente. — Pido rectificación.

Sr. Presidente. — Se va a rectificar la votación.

—Se rectifica la votación y resulta empate.

Sr. Presidente. — Que reabierta la discusión.

Sr. Roca. — Pido la palabra.

He votado, señor presidente, por la supresión, fundado en estas razones. En primer lugar, porque significa una sanción contraria al Código Civil, en cuanto entraña una limitación innecesaria al dominio; en segundo lugar, porque, para su cumplimiento, sería necesario establecer un régimen de fiscalización verdaderamente vejatorio para todos los empleados; y en tercer lugar; porque es una prescripción sin sanción, lo que quiere decir que obligará al que tenga la buena voluntad de ponerse dentro de las prescripciones teóricas de la ley, y no obligará al que de mala fe quiera violarlas.

Basta este razonamiento para determinar, como lo determina, mi voto para la supresión de esa parte del artículo.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

He votado en contra de la supresión, precisamente por las razones aducidas por el señor diputado por Córdoba, porque yo atribuyo una fuerza moral al artículo.

La única sanción posible en este caso hubiera sido la cancelación del préstamo hipotecario; y es tan radical la medida, y es tan enorme, que seguramente será inaplicable en el hecho.

Entonces, lo que ha querido el autor del proyecto y la Comisión, manteniendo el artículo, es darle una fuerza moral hasta donde ésto sea posible; hacerle ver al empleado que desde el momento que recibe un préstamo de favor, desde el momento que es favorecido con una combinación, a base de las instituciones del Estado, aunque sólo sea en el texto de la ley, le imponga a él, obrando correctamente, en conciencia, la limitación de hecho.

Es por esto que he votado.

Sr. Vocos Giménez. — No es préstamo de favor: es un préstamo garantido por el valor del inmueble, el sueldo del empleado y la póliza de seguro de vida!

Sr. Estrada. — Está garantido en una forma que no se exige a los demás que piden préstamo al Banco.

Sr. Roca. — Si fuera posible que las leyes razonaran, discutieran, que las leyes tuvieran declaraciones de propósitos, no tendría inconveniente en aceptar la indicación del señor diputado Luro; pero las leyes son preceptivas, las leyes mandan; y en este caso, no es posible aceptar declaraciones sin ningún resultado práctico, como lo acaba de reconocer el mismo autor del proyecto.

Me he opuesto, estando perfectamente de acuerdo con el espíritu que ha guiado al señor diputado al proponer su proyecto, porque creo que es errónea la redacción del artículo.

Sr. Oliver. — Pido la palabra.

Desde luego, para no repetir las razones que ha expuesto con tanta claridad el señor diputado por Córdoba, de que las leyes deben tener una sanción, porque no son preceptos morales — una sanción penal — voy a per-

mitirme recordar a la Honorable Cámara lo que dispone el Código Civil a este respecto.

Dice, en el título de las obligaciones: "Serán nulas... las obligaciones que se contraigan para casarse con personas determinadas o residir en sitio determinado". De tal manera que en esto queda demostrada la improcedencia de esta disposición.

Es el Código quien lo establece.

Mucho más en este caso, en que hay un lapso de tiempo tan largo de treinta y tres años. Si esta ley es para beneficiar al empleado, no se habrá logrado su propósito si se le prohibe cuando le convenga la locación de su propia casa.

Establecer entonces una ley contra los principios y lo estatuído por el Código Civil, que no tiene sanción penal, me parece que no tiene razón de ser.

Sr. Anchorena. — Pido la palabra.

He votado el artículo tal como está redactado, y no la supresión que se propone, porque no creo que necesiten todas las leyes preceptivas sanción penal. Una ley puede establecer condiciones y no poner penas para el caso de que falle la condición. Si se cumple el caso se regirá por las reglas generales de las obligaciones que tienen pactada una condición a la cual no se le da cumplimiento.

Sr. Rodríguez Jurado. — Toda ley obliga, y cuando esa obligación no tiene sanción penal, como dice el señor diputado, es lo mismo que si no obligara. No se concibe una ley obligatoria sin su sanción respectiva.

Sr. Castex. — Hago constar que el miembro informante de la Comisión acepta la supresión de la primera parte del artículo 11 y sostiene la segunda; y pide a los señores diputados que lo acompañen con su voto.

Sr. Presidente. — Se votará el artículo con la supresión aceptada por la Comisión.

—Se vota en esa forma y es aprobada por 33 votos.

Sr. Méndez Casariego. — Corresponde votar el agregado que propuse, y que fué modificado en su forma por el autor del proyecto.

Sr. Secretario Sorondo. — Dice así:

"Ningún empleado podrá acogerse por segunda vez a los beneficios de esta ley".

Sr. Castex. — El miembro informante de la Comisión solicita el rechazo de todos los agregados.

Sr. Rodríguez Jurado. — No puede votarse nada que modifique lo ya sancionado por la Cámara.

Sr. Méndez Casariego. — No modifica nada.

Sr. Rodríguez Jurado. — Sí, lo modifica.

Sr. Presidente. — Se va a votar si se trata inmediatamente este agregado o pasa a Comisión, como lo manda el reglamento.

—Se vota y resulta afirmativa.

Sr. Rodríguez Jurado. — Ya que la Cámara ha sido deferente con el señor diputado, aceptando que se trate el agregado que propone, no creo que su resolución tenga el alcance de que ese agregado pueda importar una modificación a lo ya sancionado, porque para eso sería necesario reconsiderar la sanción anterior.

Por consiguiente, habiéndose votado ya el punto a que se refiere este agregado, yo creo que él importa una reconsideración.

Sr. Roca. — ¿En qué parte de la ley está establecido que el empleado pueda hacer uso de estos préstamos cuantas veces quiera?

Sr. Méndez Casariego. — Sería necesario que el señor diputado demostrara que el agregado importa una modificación, lo que no ha hecho hasta ahora.

Sr. Vocos Giménez. — Pido la palabra.

No creo que sea necesario una reconsideración de votaciones anteriores; pero sí creo, que el agregado del señor diputado por Entre Ríos vendría a destruir el objeto principal de la ley; de tal manera que un empleado que hubiera vendido la propiedad hipotecada, no podría en realidad hacer otra operación, a pesar de conservar su carácter de empleado.

Sr. Méndez Casariego. — No se le conserva la situación de privilegio para seguir haciendo casas.

Sr. Rodríguez Jurado. — ¡Si no lo beneficia en un centavo!

Sr. Olmedo. — Pido la palabra.

Creo que estamos dando por el pito más de lo que el pito vale. La única vitalidad de esta ley, está en este artículo tal como lo ha proyectado la Comisión. (¡Muy bien!).

Si se suprime la posibilidad de que el empleado venda su casa, por haber mejorado de situación económica, o para hacerla en otra parte, o para hacerla más grande, y vuelva a solicitar un préstamo, se mata la ley, porque el único que va a hacer estas casas es el especulador de tierras. La Cámara debe darse cuenta de que es el especulador de tierras el que ha de facilitar al empleado el terreno que le ha de servir de base al préstamo hipotecario y a los demás trámites del contrato. ¡Sin eso no hay casa!

Sr. Luro (P. O.). — O la habrá.

Sr. Olmedo. — ¡No , señor! El señor diputado sabe perfectamente cómo se hacen estos negocios en la Capital y en todas partes.

¿De dónde quiere que saque dinero el empleado para comprar un terreno en virtud de lo cual se presente al Banco Hipotecario pidiendo un préstamo?

Convenga, entonces, el señor diputado, en que los únicos que van a beneficiar esta ley son los especuladores de tierras.

Sr. Luro (P. O.). — No convengo con el señor diputado.

Sr. Olmedo. — ¡Pues debe convenir! (Risas). Porque los empleados administrativos de este país no tienen ahorros, ni es su característica hacer ahorros que les permitan edificar una vivienda propia, máxime cuando para realizar este propósito tienen que comprometer no solamente el valor del terreno y el valor del edificio a construir sobre él, sino esto otro: una póliza de seguro por vida entera, lo que me ha hecho exclamar cuando el señor diputado por Entre Ríos decía que este es un préstamo de privilegio.

¡Pero señor! ¿por qué hay privilegio en este préstamo? ¡Si hay privilegio, es para el Banco Hipotecario!

Sr. Castex. — Sí, señor.

Sr. Olmedo. — Aquí no hay privilegio para el empleado ni para el nuevo adquirente de la propiedad!

Esta propiedad se compra por el ochenta por ciento del valor del terreno y del edificio encima, y tiene como surplus de garantía el veinte por ciento del valor total, más la póliza, igual al préstamo. ¡De manera que está garantido con ciento veinte por ciento más de su valor!

Entonces, ¿cuál es el privilegio en favor del empleado y del nuevo adquirente, si el préstamo está garantido dos veces?

De manera que no se puede decir que es un préstamo privilegiado en favor del empleado; es privilegiado en favor del Banco Hipotecario. Cualquier institución de crédito tomaría para negocio esta ley.

Si se ofreciera esta operación financiera a una compañía extranjera que comercie en colocaciones sobre tierras en la Capital de la República, la aceptaría encantada, y haría todas las casas para empleados que se le ocurrieran a la administración pública!...

Sr. Castex. — ¡Es exacto!

Sr. Olmedo. — ...porque no solamente tiene las garantías efectivas y reales de la propiedad, del terreno y del edificio, no solamente tiene la garantía de la póliza, sino que todavía tiene esto otro, que es inaudito: ¡el Estado convertido en garantizador del pago religioso de la amortización e intereses! ¿Hay algún prestamista en el país que tenga al Estado como garantía de abonarse puntualmente los intereses y la amortización? ¿Lo pueden mencionar los señores diputados que se oponen a este artículo?

De manera que es preciso concluir con esto de "el privilegiado de esta ley", porque el privilegio, repito, es en favor del Banco Hipotecario, y no del empleado.

Y si un empleado quiere vender su propiedad, por cualquiera de las razones que modifican la situación de un hombre en la vida, o porque ha mejorado la fortuna, o porque ha empeorado, puesto que no hay por qué ima-

ginarse lo mejor de las cosas, si el empleado no puede hacer el servicio porque sólo dispone de lo necesario para mantener a su familia y quiere desprenderse de este contrato, con ventajas o sin ventajas, ¿por qué se lo ha de prohibir la ley?

Sr. Méndez Casariego. — No se lo prohibe.

Sr. Olmedo. — ¡Permítame, señor diputado!... No por mucho madrugar amanece más temprano. (Risas).

A los dos, tres o cuatro años, o a los seis meses, cualquier circunstancia favorable le permite, no sólo hacer esa casa, sino una mejor; o una circunstancia desfavorable le obliga a aceptar otra inferior. ¿Y por qué no ha de tener el derecho de acogerse a estas liberalidades de la ley, no para crearle una situción de privilegio, sino para facilitarle la operación en virtud de las mayores garantías que esta ley da al Banco Hipotecario? ¿Con qué derecho se ha de prohibir al empleado que por una circunstancia cualquiera ha tenido que desprenderse de la propiedad que le ha construído el Banco, que mañana, cuando esas circunstancias hayan cambiado, vuelva al Banco para obtener una propiedad igual, que ha de ser el techo bajo el cual se cobijen sus hijos y el hogar de su familia?

¿No son los mismos motivos de la filosofía política, de la economía nacional, igualmente atendibles, los que han de obrar en el primer caso como en el segundo? Yo así lo comprendo; y me parece que si la Cámara acepta esta modificación, la ley queda muerta.

Sr. Vocos Giménez. — Pido la palabra.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

Sr. Presidente. — La había pedido el señor diputado por Santa Fe.

Sr. Vocos Giménez. — He sacado de los artículos anteriormente sancionados un ejemplo que me voy a permitir presentar a la honorable Cámara, para demostrar que el agregado propuesto por el señor diputado por Entre Ríos es completamente inadmisible. Supóngase, por ejemplo, un empleado que gana ciento cincuenta pesos al mes y que por el artículo 3°, inciso 1°, tiene derecho a un préstamo de seis mil pesos y hace una vivienda relativa a esa suma, con las comodidades que pueda conseguir.

En nuestra administración hay casos en que se asciende rápidamente, y puede suceder que ese empleado llegue a tener un sueldo de más de ochocientos pesos, pudiendo entonces, por esta ley, obtener un préstamo de treinta mil nacionales; lo lógico, lo natural es que desee construir una casa con mayores comodidades...

Sr. Luro (P. O.). — Para ese caso hay un artículo en el proyecto.

Sr. Vocos Giménez. — ...y justo es, entonces, que tenga el derecho de vender su primera propiedad; y sin embargo, de acuerdo con el agregado, no podrá hacerlo. Y en el caso inverso ocurrirá lo mismo.

De manera que me parece que queda demostrado que no se debe aceptar el agregado propuesto por el señor diputado por Entre Ríos.

—Habiendo quedado la Cámara sin número, dice el

Sr. Presidente. — Invito a la Cámara a pasar a cuarto intermedio.

—Así se hace, siendo las 7 p. m.

AGOSTO 4 DE 1911

28.a REUNION. — CONTINUACION DE LA 10a. SESION ORDINARIA

Préstamos para edificación

Sr. Roca. — Pido la palabra.

Soy enemigo, señor presidente, de hacer mociones de preferencia; y al contrario, entiendo que la Cámara debe ceñirse en el estudio y sanción de los asuntos a las órdenes del día, en el orden de su presentación; pero considero también que cualquier sanción de la Cámara, estableciendo preferencia para un asunto, importa colocarlo a la cabeza de las órdenes del día.

En tal concepto, me permito recordar a la Honorable Cámara que está pendiente de los últimos trámites — que felizmente en el caso actual son casi de detalle, se trata de artículos reglamentarios en su mayor parte — el proyecto de ley del señor diputado Luro, sobre préstamos para edificación de casas de empleados públicos, ya sancionado en su parte fundamental y que no tiene la definitiva sanción legislativa en razón de faltar la consideración de algunos artículos; y es conveniente, para regularizar la propia tarea de la Cámara, sancionarlo, ya que tiene acordada preferencia.

—Apoyado.

Sr. Presidente. — Se tratará en seguida que se ocupe la Cámara de la pensión a la hija única del finado general Cáceres.

AGOSTO 4 DE 1911

28.a REUNION. — CONTINUACION DE LA 10a. SESION ORDINARIA

Préstamos de edificación de casas para empleados

Sr. Secretario Sorondo. — Estaba pendiente el artículo 11 del proyecto de ley a que se ha referido el señor diputado Roca, relativo a préstamos hipotecarios a empleados de la administración.

Sr. Padilla. — ¿En qué orden del día?

Sr. Secretario Sorondo. — En la orden del día número 8, asunto núm. 2.

Sr. Castex. — Pido la palabra.

Después de aprobada por la Cámara la segunda parte del artículo 11, habíamos quedado, señor presidente, en los tres agregados propuestos: el del doctor Gómez, que dice: "En el acuerdo de los préstamos serán siempre preferidos los empleados que los soliciten por primera vez"; el segundo, que dice: "Ningún empleado podrá obtener por segunda vez un préstamo en las condiciones de privilegio que acuerda esta ley", y un tercero, que decía: "Ningún empleado podrá acogerse por segunda vez a los beneficios de esta ley".

El miembro informante hubiera aceptado alguno de estos agregados, si sus autores se hubieran referido a un segundo préstamo quedando vigente el primero. Pero, tratándose de un préstamo nuevo, solicitado después de cancelado o reducido el anterior a las condiciones generales, la sanción de cualquiera de los dos últimos agregados importaría a mi juicio, una verdadera injusticia.

Ya tuve oportunidad de decirlo anteriormente; si un empleado es trasladado de un punto a otro y por tal causa resuelve enajenar su propiedad reduciendo la deuda a la de un préstamo ordinario, no existe razón alguna para negarle el que pueda acogerse nuevamente al beneficio de esta ley. Y no solamente esta situación ocurrirá por efecto de la traslación del empleado, sino por múltiples circunstancias que en un término de treinta años le obligan a cambiar de domicilio, debido a un sinnúmero de causas bien conocidas por todos los señores diputados y que no es necesario citar.

Lo que conviene establecer, y en esto nos hallamos todos de acuerdo, es que un empleado no debe poseer a un tiempo más de una propiedad afectada al Banco, con arreglo a los beneficios de esta ley. Si la casa le resulta grande o pequeña o no le conviene ya su situación y la enajenara reduciendo la deuda a las condiciones generales, puede entonces adquirir otros con préstamos hasta del 80 o|o, pero no dos simultáneamente.

Es este el espíritu de la ley que debemos mantener; y entonces la Comisión propone, no como agregado al artículo 11, sino al artículo 10, lo siguiente: "Al acordarse los préstamos serán preferidos los empleados que los soliciten por primera vez, y la nueva solicitud sólo será atendida cuando el préstamo anterior concedido sobre otra propiedad del solicitante, se halle reducido, por venta de la misma, a las condiciones generales de los préstamos ordinarios".

Con este agregado, redactado tomando como base el pensamiento del doctor Gómez, quedan salvados los temores de posibles incorrecciones, sin condenar al empleado, que acaso por necesidad de dinero vendió su propiedad, a que no pueda obtener otra, llegados para él mejores días.

Por otra parte, el directorio del Banco sabrá negar el acuerdo en casos que denoten abusos o indebidas especulaciones.

Sr. Presidente. — El artículo ha sido votado, de manera que el agregado propuesto implica una reconsideración.

Sr. Castex. — Hago indicación para que se agregue al artículo 10, porque es la colocación que le corresponde.

Sr. Presidente. — La Cámara resolverá si es moción de reconsideración.

Sr. Luro (P. O.). — No es moción de reconsideración.

Sr. Presidente. — Los artículos 10 y 11 han sido ya sancionados por la Cámara y el agregado puede importar una reconsideración.

La presidencia no puede resolver el punto por sí y pide a la Cámara se pronuncie al respecto.

Varios señores diputados. — No es reconsideración.

Sr. Lacasa. — Más fácil es hacer moción de reconsideración.

Sr. Fonrouge. — Yo hago moción de reconsideración respecto al art. 11.

Sr. Castex. — Mejor es hacerla respecto del 10.

Sr. Presidente. — Se va a votar si se reconsidera el artículo 10.

—Resulta afirmativa.

Sr. Presidente. — Está nuevamente en discusión.

Se va a dar lectura del agregado propuesto.

—El señor secretario lee:

Al acordarse los préstamos serán preferidos los empleados que los soliciten por primera vez, y la nueva solicitud sólo será atendida cuando el préstamo anterior concedido sobre otra propiedad del solicitante, se halle reducido, por venta de la misma, a las condiciones generales de los préstamos ordinarios.

Sr. Presidente. — Se votará el artículo 10 con el agregado propuesto.

—Es aprobado.

Sr. Luro (P. O.). — Pido la palabra.

Por la correlación de los artículos sancionados con el resto de la ley, creo que es conveniente introducir aquí un artículo, que está en manos del señor secretario, y que considero substancialmente fundamental para la economía del proyecto.

Atribuye a la Caja de Jubilaciones y Pensiones la facultad de acordar a los empleados préstamos quirografarios e hipotecarios a los fines de esta ley, proporcionándoles los medios de adquirir el terreno que les permitirá realizar con el Banco Hipotecario la operación indispensable para hacer el edificio.

No lo quise presentar el año pasado, porque no me constaba que la Caja de Jubilaciones y Pensiones estuviera conforme con este proyecto. Pero en la última memoria he encontrado expresado el pensamiento con toda nitidez, y, por consiguiente hoy, sin vacilación, lo presento a la Honorable Cámara, recomendándole una buena acogida, porque estoy convencido que por este artículo se hacen más efectivos los beneficios de esta ley.

Dice la Caja de Jubilaciones y Pensiones: "Cada día que transcurre se acentúa mayormente la conveniencia de poner los recursos de la Caja nacional al servicio de las necesidades cada vez más afligentes, de los empleados que contribuyen con una parte de sus sueldos a formarlos. Los progresos materiales de esta gran Capital, ha creado factores múltiples de encarecimiento de la vida.

El más gravoso y de carácter más general, es el que se refiere a la habitación.

El crecimiento extraordinario de la población ha operado un gran desequilibrio entre el número de habitantes y el de habitaciones, siendo su consecuencia el aumento, en poco tiempo, al triple y hasta el cuádruple del valor de la propiedad raíz y el de los alquileres. La abundancia y la riqueza del país, que son el asombro de propios y extraños, no alcanzan al empleado sino para hacer más precaria su existencia. La usura, tan difundida en esta Capital, que explota sin piedad su situación de eterno necesitado, coopera a languidecer su vida, asociándosele para dividir con él la escasa remuneración de su trabajo, quebrantando sus energías, matando sus ideales y hasta lanzándolo algunas veces a las tenebrosidades del delito y la deshonra".

No podía encontrar más calurosamente auspiciado el pensamiento consignado en este artículo, y pido a la Honorable Cámara se sirva aprobarlo.

Sr. Secretaro Sorondo. — ¿Con qué número va este artículo, señor diputado?

Sr. Luro (P. O.). — Número 12.

Sr. Secretario Sorondo. — El artículo propuesto por el señor diputado Luro es el siguiente: "Autorízase a la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones para acordar préstamos quirografarios e hipotecarios a los empleados que los soliciten con el propósito de adquirir el terreno destinado a construir sus casas y para hacer frente a los gastos preliminares de la operación proyectada con el Banco Hipotecario en las condiciones de la presente ley.

"El préstamo podrá igualmente acordarse para completar el pago de una casa ya construída.

"La Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones tomará en estos casos la intervención que juzgue necesaria para asegurar la estricta aplicación de estos recursos a los fines determinados en este artículo.

"Estos préstamos no podrán exceder del veinticinco por ciento de la cantidad que acuerda el Banco Hipotecario Nacional al empleado solicitante, y serán concedidos en las condiciones que el directorio de la Caja estime conveniente".

Sr. Presidente. — La Cámara resolverá si el artículo pasa a Comisión o se trata en seguida.

Sr. del Barco. — Puede tratarse inmediatamente.

Sr. Presidente. — ¿Hace moción el señor diputado?

Sr. del Barco. — Sí, señor.

Sr. Peña. — Pido la palabra.

Yo me voy a oponer a que se trate sobre tablas este artículo, porque a pesar de toda la decisión con que estoy votando el proyecto presentado por el señor diputado Luro, para resolver un problema de tan exigente solución como el de la habitación o vivienda de los empleados públicos, reputo que el agregado propuesto constituye un proyecto nuevo que reclama meditación; y no sé si podríamos dar sanción consciente a los artículos enunciados.

Sr. Luro (P. O.). — Es uno solo.

Sr. Peña. — Uno solo, que es todo un proyecto.

Sr. Luro (P. O.). — Tendré mucho gusto en explicárselo al señor diputado.

Sr. Peña. — La lectura que el señor diputado ha hecho para demostrar que la idea está prestigiada por la dirección de la Caja de Pensiones y Jubilaciones, nô constituye para mí una demostración de lo que ha querido probar el señor diputado Luro.

La lectura de los párrafos de la memoria acredita que, según la Caja de Pensiones y Jubilaciones, es necesario buscar una solución al problema de la vivienda; pero no que la Caja aconseje o esté de acuerdo con la aplicación de sus fondos...

Sr. Luro — ¡Pero cómo no ha de ser, si está el proyecto!

Si el señor diputado quiere tener la bondad de escucharme un momento, me será muy grato, no solamente ilustrar la opinión del señor diputado, en este caso que lo toma de sorpresa, sino llevar al mismo tiempo a la Cámara el convencimiento de que no es un proyecto nuevo porque forma parte del cuerpo mismo, es substancia de la substancia.

La Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones presenta un proyecto por el cual destina sus propios a llenar esta necesidad. De modo que lo único que he tenido que hacer para no hacer demasiado extensa la articulación del proyecto, es refundir los varios artículos en uno solo.

Sr. Peña. — Le propondría una solución para ganar tiempo: que este artículo lo consideremos al final, en la sesión próxima, porque de todos modos hoy no vamos a terminar con toda la ley.

Sr. Luro (P. O.) — Creo que la ley va a quedar sancionada en diez minutos más. Y se lo voy a demostrar.

Hemos concluído con la ley en lo que se refiere a la iniciativa misma. Sólo queda ahora dar lectura de catorce o quince artículos reglamentarios que están impresos, que forman parte de la reglamentación del Banco Hipotecario en lo que se refiere a préstamos de edificación. Lo único que ha querido el autor de la ley es incorporar aquellas disposiciones para que formen un organismo, a fin de que los empleados, que constituyen legión en

nuestro país, se encuentren, en un solo cuerpo de legislación, con toda la autoridad que le da la ley, y con relación a los decretos y reglamentos que corresponden, con cuanto necesitan como antecedente.

De modo que yo estoy convencido de que si lo que la Cámara quiere es dar un voto de confianza a todos estos artículos, no hace más que consagrar lo que es práctica en el Banco Hipotecario desde hace diez años.

Ahora el proyecto responde a este gran objetivo. El año pasado, cuando su autor lo entregó a la opinión y a la Cámara, se hizo argumento de que no resolvía la situación de la mayor parte de los empleados, por ser pocos los que tienen ahorros suficientes para adquirir un terreno.

Yo bien lo sabía, —y discúlpeme la Cámara que tenga que poner este pronombre—lo sabía, y consideraba que, mientras la Caja de Jubilaciones y Pensiones, que tiene su tesoro formado por el ahorro colectivo de los empleados, no formulara ella misma una indicación, me hallaba yo cohibido para modificar la aplicación de sus fondos.

Hoy día no tengo temor alguno. ¿Por qué? Porque estos fondos, en toda lategridad de la aplicación de la ley, que representaría 50 millones de pesos por parte del Banco Hipotecario, más 12.500.000 que corresponderían a la Caja, no modificarían en absoluto la situación de la Caja, que tiene ya más de treinta y tantos millones. Y sobre todo por esta razón: porque el préstamo que acuerda la Caja de Jubilaciones y Pensiones se refiere a una situación que interesa al empleado, cuya guarda, cuya tutela, cuyo amparo explica y justifica la existencia de esa Caja y porque el préstamo que hiciera a ese empleado en cualquiera de las formas que reviste, sea un préstamo quirografario o un préstamo hipotecario, tendrá que estar sujeto a la misma rotación de intereses compuestos que informan su mecanismo.

Allí, por ejemplo, si un empleado mañana, pudiendo acogerse a la categoría de 12.000 pesos de préstamo, se presentara a la Caja de Jubilaciones y Pensiones para obtener el dinero necesario a la adquisición del terreno, tendrá que solicitar 3.000 pesos.

La situación de este empleado ante la Caja será una de estas dos: o es un empleado cuya antigüedad en el empleo data desde los orígenes de la Caja, en cuyo caso él tiene dinero propio acumulado, con la rotación de sus intereses compuestos, con el descuento que sufre y la Caja nada arriesga con prestar a ese empleado, porque su jubilación estará regida por la cantidad que haya reintegrado o no de ese préstamo; o tiene necesidad de precaverse por razón de que se trata de un empleado de 3 o 4 años, en cuyo caso la suma de los descuentos y de los intereses acumulados no es bastante para asegurar un riesgo que no existe, un riesgo teórico.

Bien, en ese caso, le acuerda un préstamo con hipoteca, en segundo término.

Y ahí tiene el señor diputado, y ahí tiene la honorable Cámara que, sin conmover en lo más mínimo el mecanismo de la Caja de Jubilaciones y Pensiones, viene a resolver como elemento auxiliador, como elemento de cooperación, el fin más trascendente de la ley que es habilitar al empleado para que, desde el día siguiente de sanción, pueda presentarse al Banco Hipotecario, diciéndole: tengo este terreno adquirido con los recursos de la Caja, con su intervención y con el control que la ley establece, y estoy en situación de acogerme a los beneficios que ella me ofrece. ¿Qué significaría esto? Que la capitalización de los inmuebles en esta ciudad, que tiene una marcha vertiginosa, como lo saben los señores diputados, podrá beneficiar a ese empleado desde el día siguiente de la sanción de la ley, en tanto que si debe consagrar sus energías a obtener por medio de un trabajo más prolongado que el habitual, dedicándole horas extraordinarias, la cantidad necesaria para pagar un terreno por mensualidades, habría perdido los tres o cuatro años que requeriría la acumulación de ese ahorro, tres o cuatro años que pueden ser preciosos para la existencia de su familia, no sólo porque puede morir el jefe, que es el productor de la renta, sino también porque no habrá tiempo de consolidar su situación.

Estas son las razones que los señores diputados pueden considerar buenas para que sin temor den su oto: porque en esta clase de cuestiones vengo siempre convencido, y pueden tener la seguridad de que he examinado todos los aspectos del asunto, aún aquellos últimos que pudieran escapar a un examen ligero.

Por otra parte, se trata de un asunto que ha sido ampliamente debatido por la prensa; lo ha auspiciado "La Nación" en sus columnas, lo mismo que "La Prensa" y "La Argentina", y no han tenido ninguna observación que hacerle; es inatacable... y discúlpeme la Cámara esta inmodestia, pero es en obsequio al fin inspirador de esta ley y al deseo de que estos beneficios se hagan efectivos.

Sr. Rodríguez Jurado. — Pido la palabra.

No sé si ha terminado su observación el señor diputado por Córdoba, porque yo a mi vez tengo que hacer algunas al artículo propuesto por el señor miembro informante de la Comisión de Hacienda.

No dudo señor presidente, de que el propósito que guía al señor diputado es elevado y patriótico y que él puede ser citado bajo el punto de vista de interés general; pero también comparto la idea del señor diputado por Córdoba, de que es un asunto fundamental que viene a alterar profundamente, no sólo el propósito de esta ley, sino también que afecta de una manera extraordinaria nada menos que a la institución de la Caja de Pensiones y Jubilaciones.

Creo que la intención del señor diputado, si no he comprendido mal su proyecto en todas sus fases, es hacer préstamos por medio del fondo de la Caja de Pensiones, ya sea préstamos quirografarios o hipotecarios; y esto me parece que es desnaturalizar la Caja de pensiones que tiene una ley propia, y aunque con ello se trata de favorecer a los empleados, su propósito es distinto.

Yo considero, señor presidente, que esto debe estudiarse de acuerdo con esta ley y no hacerlo de acuerdo con la Caja de Pensiones. Y, por consiguiente, sin dudar de la importancia de este artículo ni de las ventajas que tiene para los empleados, creo que no corresponde tratarlo en este momento, al considerar este proyecto, toda vez que con ello venimos a modificar, a perjudicar tal vez la marcha futura de una institución tan fundamental como es la Caja de Jubilaciones y Pensiones.

Por eso, yo votaré en contra de que se entre a tratar este artículo ahora, y más bien estaría porque pasara a Comisión, y se resolviera, ya sea intercalándolo como una sección a este proyecto o ampliando la ley de jubilaciones, con sus fondos correspondientes en este sentido.

Sr. Gómez. — ¿Quiere decirme el señor diputado Luro si ha consultado este artículo con la Caja Nacional de Pensiones?

Sr. Luro (P. O.) — No señor; el artículo está contenido en su memoria con una serie de artículos que se hallan en el cuerpo de la ley. ¡Si es la Caja misma la que propicia la sanción de ese artículo.

Sr. Gómez. — Por eso yo preguntaba si se había consultado a la Caja de Jubilaciones, tal como está redactado.

Sr. Luro (P. O.) — Acabo de dar al señor diputado la razón. He hecho una refundición sustancial y no tengo que pedirle forma a la Caja de pensiones; la forma la adopto yo.

Sr. Peña. — Insisto sobre mi primera observación, señor presidente, más después de haber oído la réplica del señor diputado Luro, pues que resulta de ella que es este un asunto que se presta a objeciones; lo hemos visto abundar en consideraciones de los más variados aspectos, tendientes a probar que sería conveniente adoptar la modificación.

Sr. Luro (P. O.) — No es una modificación, es un complemento que no existe en el proyecto.

Sr. Peña. — Celebro la interrupción porque así voy a retirar el término modificación, para calificarlo de proyecto nuevo, completamente distinto del que estamos tratando, y hacer, por tanto, la objeción de que no puede entrar a ser materia de una votación, sin oirse antes a la Comisión, que nos dirá si tiene los informes necesarios para haber formado criterio sobre él.

Sr. Castex. — La Comisión acepta el artículo.

Sr. Rodríguez Jurado. — Creo que el reglamento establece que la Cá-

mara debe resolver primero si el nuevo artículo pasa a Comisión o si resuelve tratarlo inmediatamente.

Sr. Presidente. — Eso es lo que se está discutiendo, señor diputado.

Sr. Gómez. — Pido la palabra.

Yo he simpatizado mucho — y el señor diputado Luro lo sabe — con el propósito de este proyecto; pero conociendo, como conozco, la ley de la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones tengo mis dudas. En realidad, desearía satisfacer al señor diputado Luro, pero no me encuentro habilitado para decir sí, introduciendo este artículo en el proyecto, quedará o no afectado al fondo de la Caja de Pensiones y Jubilaciones.

Recuerdo que el primer artículo de la ley de la Caja declara que su fondo, que es formado con los ahorros de los empleados y la contribución de la Nación, es de propiedad privada de los empleados, y da un destino especial a todo lo que corresponde a ese fondo. De manera que distrayendo una cantidad, que el señor diputado calcula en una suma crecida, puede realmente comprometerse el éxito de aquella ley.

Por este motivo, yo necesitaría veinticuatro horas de plazo para poder reflexionar y dar mi voto en conciencia, porque actualmente no puedo emitirlo ni en favor ni en contra.

Sr. Luro (P. O.) - Pido la palabra.

Voy a hacer una pregunta, porque encuentro contradicción en la inteligencia que se ha dado a este asunto.

Sr. Peña. — Mi propósito es que nos den tiempo para reflexionar a fin de tener una opinión sobre el punto.

Sr. Luro (P. O.) — La insistencia que los señores diputados manifiestan de tener necesidad de meditar el artículo, no obstante las explicaciones que he dado, me pone en la situación de acceder. De esta manera, el señor diputado por Córdoba podrá estudiar el punto y el señor diputado Gómez tendrá tiempo para informarse en la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones.

De manera que no hay inconveniente en que se acuerde el plazo que se solicita.

Sr. Castex. — Entonces podemos continuar.

Sr. Presidente. — Se votará si la Cámara resuelve tratar inmediatamente el artículo o si pasa a Comisión.

Sr. Lacasa. — Hay acuerdo en que se trate en la próxima sesión.

—Asentimiento.

Sr. Presidente. — Habiendo asentimiento, queda aplazado para la próxima sesión.

—Se aprueba el artículo 12.

—En discusión el artículo 13.

Sr. Castex. — Pido la palabra.

El inciso e) debe modificarse, de acuerdo con la sanción de la Honorable Cámara con relación a la parte primera del artículo 11. Donde dice: "La renta que se espera obtener en la parte que se autoriza a arrendar por el artículo 11".

Como esa parte del artículo 11 no ha sido aceptada por la Honorable Cámara, el inciso e) del artículo 13 debe terminar con estas palabras: "en que lo estiman sus dueños y la renta que se espera obtener".

Sr. Presidente. – Habiendo asentimiento general, queda aprobado el artículo con la modificación indicada.

—Queda aprobado el artículo 13 en la forma propuesta por la Comisión, con excepción del inciso e) que queda así:

Se hará constar el área del terreno en que se proyecta edificar, su ubicación, el precio por metro cuadrado en que lo estiman sus dueños, y la renta que se espera obtener.

—En discusión el artículo 14.

Sr. Oliver — Pido la palabra.

Me parece que para mayor claridad del concepto de la última parte de esta disposición, debe agregarse las palabras "el bien" después de "adquirirá". De otro modo, parecerá que se refiere al valor que adquirirá el terreno, y lo que se ha querido y debe decir es "que adquirirá el bien", en general, es decir, el terreno y la construcción.

Sr. Secretario Sorondo. — Quedaría así:

"El tasador deberá apreciar, no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquirirá el bien una vez construído el edificio proyectado".

Sr. Oliver — Eso es.

Sr. Presidente. — No habiendo quórum en la casa, invito a la Cámara a pasar a cuarto intermedio.

—Así se hace, siendo las 6 p. m.

AGOSTO 7 DE 1911

29a. REUNION — CONTINUACION DE LA 10a. SESION ORDINARIA

PRESTAMOS DE EDIFICACION

Sr. Presidente. — Corresponde continuar con la discusión del despacho sobre préstamos hipotecarios a los empleados.

—En discusión el artículo 14.

Sr. Castex — Pido la palabra.

En este artículo el señor diputado Oliver hizo notar que convendría agregar las palabras "el inmueble", después de la palabra "adquirirá". De-

bería decir así: "El tasador deberá apreciar, no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquirirá el inmueble una vez cons truído el edificio proyectado".

Sr. Secretario Supeña. — La Honorable Cámara ha quedado sin quórum.

AGOSTO 9 DE 1911

30a. REUNION — CONTINUACION DE LA 10a. SESION ORDINARIA

PRESTAMOS DE EDIFICACION

Casas para empleados públicos

Sr. Presidente. — Continúa en discusión el artículo 14 del proyecto sobre préstamos para edificación.

Sr. Castex. — Creo que quedó aprobado el artículo 14 con el agregado de las palabras: "el inmueble".

Sr. Secretario Sorondo. — Quedó para votarse.

Sr. Presidente. — No se votó, señor diputado, por falta de número, el agregado de las palabras "el inmueble", después de la palabra "adquirirá".

Sr. Castex. — Creo que, estando aceptado por la Comisión, no habría necesidad de votarlo.

Sr. Secretario Sorondo. — El agregado aceptado por la Comisión era el siguiente: "El tasador deberá apreciar no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquirirá el inmueble una vez construído el edificio proyectado".

—Se vota y aprueba el agregado propuesto, quedando el artícuol 14 redactado en la siguiente forma:

En las solicitudes que el directorio resuelva tomar en consideración, el presidente mandará tasar el terreno por uno de los peritos tasadores, dándole todos los antecedentes requeridos para su justa apreciación y pasándole los planos y presupuestos.

El tasador deberá apreciar, no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquirirá el inmueble una vez construído el edificio proyectado.

—Sin observación, se aprueban los artículos 15 a 33, inclusive.

—En discusión el artículo 34.

Sr. Oliver. — Debe decir "emisión" en vez de "circulación".

Sr. Rodríguez Jurado. — Pido la palabra.

Desearía saber del señor miembro informante, si estos cincuenta millones deben quedar reservados exclusivamente para esta clase de préstamos a

nuevas tendencias urbanistas, a pesar de que ya se había previsto una distribución basada en el antiguo sistema rectangular de manzanas. Por razones de economía, he mantenido solamente una calle ya rebajada y una gran depresión existente en el proyecto definitivo, destinándose esta última a un gran patio de juegos, en cuyo centro está dispuesta una "Haus der Jugend", escuela-hogar de juventud, con salas de clase, gimnasios, kinderagrten, etc. Entre las largas filas de casas están dispuestas pequeños jardines para las familias de numerosa prole".

Tal es, en resumen, lo que los técnicos opinan acerca de los bloques unitarios.

Los límites del problema en nuestro medio

Expondremos ahora los límites a que alcanzan este capitalísimo problema en nuestro medio.

Son múltiples las causas que afectan al asunto en cuestión, debiéndose al estudiarlo desplazar lo atingente al medio rural, ya que las condiciones topográficas y sociales son tan diferentes en uno y otros ambientes, que las conclusiones generales a adoptarse no podrán ser aplicadas por igual.

Varios trabajos serios, basados en estasdíticas precisas, llevadas a cabo con espíritu crítico, superior, dicen en forma elocuente de la realidad actual.

Los técnicos que realizaran bajo la orientación del profesor Morquio la encuestá sobre las causas de morbilidad y mortalidad infantiles, que se llevó a cabo a encargo expreso de la Sociedad de las Naciones, estudiaron el punto, llegando a la conclusión de que en las secciones urbanas (la 7ª. y la 15ª., especialmente la primera), el hacinamiento es lo importante y lo que primero debería dilucidarse, siendo también muy perjudicial para sus habitantes, las casas de cinc, que en las secciones 12ª. —de situación topográfica admirable— y en la 13ª. (Villa del Cerro) —de situación muy diversa—, existen en número muy considerable. Y junto a ese trabajo paciente, que tanto dice, se encuentra —no hay que olvidarlo— otros datos que hablan en forma precisa de la cuestión.

La ficha social, llevada a cabo en las escuelas al aire libre por el doctor Américo Mola, establecimientos a los cuales concurren niños de toda la ciudad; los datos surgidos de la encuesta que realizara en la 19ª., sección de Montevideo el doctor Mario Rodella al estudiar el problema del sarampión; el trabajo también muy completo de la doctora Saldún, con datos obtenidos en la clínica de Nutrición, que actúa especialmente en las secciones 15ª. y 8ª., y, por último, las ideas generales expresadas en varios trabajos muy interesantes del doctor Landeira, han puesto la cuestión sobre el tapete.

A continuación transcribimos del informe del entonces médico de la Colonia Marítima Escolar y hoy consejero de Salud Pública, el precitado

doctor Landeira, los siguientes expresivos datos, tomados de una ficha social muy completa que dicho facultativo instituyera en los Servicios a su cargo:

Número de personas que duermen en la pieza del niño

En	1	caso	duermen......	1
„	17	„	„	2
„	12	„	„	3
„	23	„	„	4
„	15	„	„	5
„	19	„	„	6
„	10	„	„	7
„	3	„	„	8

Número de personas que duermen en la cama del niño, incluyendo a éste

En	21	casos	duermen......	1
„	65	„	„	2
„	13	„	„	3
„	1	„	„	6

Número de hijos que tiene la familia a que pertenece el niño

7	familias	tienen	1	hijo
9	„	„	2	„
6	„	„	3	„
17	„	„	4	„
19	„	„	5	„
13	„	„	6	„
16	„	„	7	„
6	„	„	8	„
6	„	„	9	„
2	„	„	11	„

Del trabajo de la doctora Saldún tomamos a la vez estos datos que son definitivos:

"En los barrios céntricos —dice esa profesional— casi la totalidad de los pobres viven en inquilinatos; en las afueras de la ciudad, es la casilla de lata la habitación corriente, factor de enorme influencia en la mortalidad infantil de la primera edad".

De la estadística sobre condiciones de vivienda, de los cientos de hogares que estudiamos, resulta que hay sesenta y cuatro niños cuya familia dispone de una sola pieza para vivir, cocinar, dormir, etc. Es decir, que el 60 por ciento de los niños estudiados están en esas condiciones. Agregamos a esto que en la totalidad se trata de familias numerosas, algunas compues-

tas de diez y doce personas. Agreguemos todavía que de esas 64 piezas-habitación hay 21 cuya única abertura es la puerta, por donde entra el aire y la escasa luz que reciben; las cuarenta y tres restantes tienen dos aberturas, una puerta y una ventana. El material de construcciones de esas piezas es también malo, la humedad infiltra sus paredes; en general carecen de pisos higiénicos y de cielo-raso, lo que facilita la procreación de numerosos parásitos, que viven a expensas de los pobres habitantes de la pieza, especialmente de los niños, que suelen concurrir a la consulta con la piel sembrada de petiquias debidas a las picaduras de insectos que cohabitan con ellos".

Esa descripción corresponde a los conventillos de la planta urbana. En las habitaciones suburbanas, sucede algo peor y, sin embargo, ello sería mucho más fácil de arreglar.

La subdivisión excesiva del terreno y la construcción de viviendas de lata, caloríferos en verano, donde a veces llega la temperatura a 40 grados centígrados, y heladeras durante el invierno, donde la bronconeumonía hace presa de niños y de adultos, constituye el cuadro en su exacta extensión. Y como posibilidades del futuro, si no se toman disposiciones tendientes a modificar el actual estado de cosas, un aumento en la mortalidad en ciertas zonas de la ciudad; un crecimiento constante de los índices demográficos, en lo que a víctimas de la tuberculosis se refiere, y una detención quizás fatal en alguno de los progresos constatados en estos últimos años

Tal es la expresión del problema en sí.

Lo que aconseja el urbanismo

El urbanismo es una ciencia eminentemente social. Ha nacido en este siglo como consecuencia de las ideas que presiden toda la obra de reorganización. En otrora sólo el sentimiento estético primó; años más tarde las habitaciones de las clases acomodadas mejoraron grandemente, mientras que las habitaciones de los empleados y de los obreros continuaban reñidas con los más elementales principios de higiene urbana. Poco a poco, sin embargo, se vió que era necesario mejorar la vivienda integralmente para combatir los factores de morbilidad y mortalidad que le estaban directamente afectados. Y así fué cómo surgieron las barriadas modelos en los grandes centros industriales con instalaciones comunes de bienestar social, gracias a las iniciativas de las grandes empresas, para más tarde irse a la contribución del Estado.

La ciencia del urbanismo, que es tan compleja y en cuya dilucidación deben intervenir los higienistas, los ingenieros, los arquitectos, los financistas y los sociólogos, debe tener en cuenta una serie de cuestiones que se sintetizan en el cuadro que transcribimos a continuación, tomado de Bünner:

Política Urbana	Técnica del Urbanismo	Arte Urbano
Problemas de orden económico-social y administrativo. 1. Política de terrenos. 2. Tránsito. 3. Protección a la habitación. 4. La vivienda. 5. Estadística urbana. 6. Legislación de la construcción urbana, incluso estudios sobre impuestos y financiamiento.	Ramos de Ingeniería. 7. Urbanización de terrenos. 8. Instalaciones del subsuelo, agua, alcantarillado. 9. Construcción de habitaciones. 10. Areas verdes, paseos públicos, canchas de sport, etcétera. 11. Ferrocarriles subterráneos, tranvías, etc. 12. Planificación de ciudades, regulación y desarrollo.	Problemas estéticos. 13. Creación plástica de la ciudad moderna. a Construcciones y conjuntos de edificios. b Calles y Plazas. c Parques. d Poblaciones y ciudad. 14. Historia del urbanismo. 15. Conservación de monumentos y Parques.

Aunque es imposible analizar los detalles allí expresados, conviene puntualizar en términos generales las condiciones que deben reunir toda casa habitación. La ventilación tiene que ser suficiente la iluminación también. Y, además, el saneamiento, la abundancia de agua, la calefacción y la refrigeración son problemas que es necesario resolver, respetando los preceptos de la higiene, las condiciones climatéricas de las ciudades y las necesidades y las costumbres de cada pueblo.

Como se ve, dos tipos de viviendas han sido defendidos. Uno el de los grandes bloques unitarios, que permite con menos gastos dar mayores comodidades que lo que podría brindarse con la vivienda individual. El otro el de la casa propia, dotada de un pequeño terreno, que permite realizar el tipo de la ciudad jardín. Ambos procedimientos, como hemos visto, tienen sus ventajas y sus inconvenientes. En nuestro concepto, el tipo de vivienda mínima dotada de un pequeño terreno, que permita a sus habitantes hacer una vida más natural y aprovechar las indiscutibles emociones estéticas que surgen del cuidado del jardín, o de la permanencia en el mismo, es el ideal; y al lograrlo, debe contribuir el Consejo de Salud Pública.

Javier Gomensoro.

PREDIOS RURALES

Propiedad del Consejo de Salud Pública

Se entrega en arrendamiento

Consejo:

A fin de obviar resistencias por razones de doctrina política, al proyecto de construcciones económicas, tengo el agrado de presentar al Consejo el

siguiente proyecto de ley, sobre entrega en arrendamiento de predios rurales de propiedad del Consejo de Salud Pública.

Debo dejar constancia de que el comentario jurídico pertenece al doctor Heriberto Mantero.

Firmado: **E. Blanco Acevedo.**

Proyecto

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General, decretan:

Artículo 1º. - Autorízase al Consejo de Salud Pública a fraccionar los terrenos de su propiedad en estanzuelas, chacras, quintas, huertas y solares, entregándolos en arrendamiento al mejor postor, en las siguientes condiciones:

a) A un plazo mínimo de cuarenta años, pudiendo renovarlo por el período que determinen las leyes;

b) El arrendatario tendrá los mismos derechos que el propietario para mejorar el inmueble, y la mejoría que realizare, de cualquier naturaleza que fuere, por ejemplo, construcciones, plantaciones, etc., le pertenecen en propiedad y su valor apreciado por peritos le será reembolsado si el Consejo de Salud Pública o quien lo substituyere se negare al vencer el contrato a renovarlo;

c) Para fijar el precio del arrendamiento se efectuará un remate público, como si se tratase de venta, y una vez establecido el valor de adjudicación, el precio de arrendamiento será sobre dicho valor, desde cuatro hasta ocho por ciento, durante los cuarenta años, de acuerdo con las condiciones o escalas que se hubiesen publicado antes del remate;

d) El arrendatario podrá transmitir por herencia o en cualquier otra forma el arrendamiento y las mejoras, así como gravar éstas con hipotecas u otros gravámenes, a cuyo efecto se autoriza la hipoteca sobre las mejoras que afectan el terreno;

e) Las mejoras realizadas por el arrendatario estarán exentas de impuestos inmobiliario de carácter nacional.

Art. 2º. — Autorízase al Consejo de Salud Pública a fraccionar inmuebles de su propiedad para construir sobre ellos viviendas económicas, que se adjudicarán en arrendamiento en las condiciones determinadas en el artículo 1º., no pudiendo exceder el precio del arrendamiento de un seis por ciento del valor de la construcción y de las mejoras que contuviere el terreno.

El arrendatario estará sujeto a las condiciones estatuídas en las cláusulas (a) y (b) del artículo 1º. de esta ley, y además a las siguientes: 1º. El

arrendatario deberá habitar en el inmueble y podrá transmitir sus derechos por herencia, enajenación o cualquier otra forma de dominio, siempre que el adquirente habite en la propiedad; 2º. Estarán exentas de impuestos inmobiliarios las mejoras realizadas por el Consejo de Salud Pública o por el arrendatario, y las que éste realice no podrán ser hipotecadas, ni tampoco ejecutadas ni embargadas hasta el valor de dos mil quinientos pesos.

Art. 3º. — El Consejo de Salud Pública podrá emitir un empréstito titulado "Empréstito de Viviendas Económicas, Primera serie", por un monto de un millón de pesos, al seis por ciento de interés y de uno por ciento de amortización acumulativa a la puja, estando los títulos abajo de la par, o por sorteo en caso contrario. El tipo de cotización no podrá ser inferior en más de cuatro puntos a la cotización de la respectiva serie al Título Hipotecario que esté en emisión y de acuerdo con el promedio o la cotización que ellos hayan obtenido en el mes anterior al de la venta que se deba realizar.

El servicio de interés y amortización del "Empréstito de Viviendas Económicas, Primera Serie" —cuyo importe será destinado a realizar las construcciones que se mencionan en el artículo 2º. de esta ley—, se atenderá con las sumas que se recaudaren por concepto de los arrendamientos a que se refiere en el presente artículo, así como también el artículo 1º., a cuyo efecto se declaran especialmente afectadas, debiendo reglamentarse la forma en que serán recaudadas y depositadas, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria de las demás rentas del Consejo de Salud Pública.

Art. 4º. — El Banco de Seguros del Estado y las diversas Cajas de Jubilaciones o de Ahorros podrán invertir sus capitales en títulos o cautelas del "Empréstito de Viviendas Económicas, Primera Serie", así como también en préstamos directos a los arrendatarios a que se refiere esta ley, en cuyo caso éstos gozarán de los privilegios de créditos hipotecarios.

Art. 5º. — Comuníquese, publíquese, etc.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 1º. del proyecto en estudio establece la entrega en arrendamiento de los predios rurales de propiedad del Consejo de Salud Pública; pero la simple observación de las condiciones en que se realizaría el contrato: plazo dilatado, amplitud de los derechos del ocupante, disponibilidad de las mejoras, etc., nos advierten que no estamos en presencia de un simple contrato de arrendamiento. Se trata, en realidad, de un verdadero arrendamiento enfitéutico.

Siendo la enfiteusis un contrato, que si bien tiene una vasta tradición histórica y se encuentra, por lo demás, en los albores de todas las legislaciones americanas, de origen hispánico como institución heredada de la me-

trópoli y como útil elemento de repoblación de las tierras vírgenes, ha ido paulatinamente desapareciendo de las legislaciones modernas, para volver en estos últimos tiempos a actualizarse como solución al problema de la propiedad de la tierra, sostenido con entusiasmo, por muchos socialistas agrarios, creemos oportuno realizar una rápida vista sobre este contrato y sus antecedentes en la legislación patria.

Origen romano del Instituto

El uso revocable de las tierras públicas (Ager publicus) concedido a los particulares mediante el pago de un impuesto o de una renta, constituyó para los romanos una verdadera necesidad, como consecuencia de sus conquistas, que los ponía en posesión de vastas extensiones de tierras sin cultivar; se trató de esa manera de mantener el **dominio directo** de las tierras entregando mediante un precio el **dominio útil** de las mismas. El Emperador Zenón decidió que este derecho, que se creaba fuera de una naturaleza especial y que el contrato que le dió nacimiento no fuera propiamente ni una renta ni un arrendamiento. Los Emperadores concedieron bienes de su dominio privado en las mismas condiciones, los que recibieron el nombre de tierras de enfiteusis. (Ager en phiteuticarii), de una palabra griega que quiere decir plantar, cultivar (1). Este ejemplo fué seguido posteriormente por la Iglesia y otras Corporaciones, así como por los particulares. En el Derecho Romano la institución tiene un fin neto de propender a favorecer el cultivo de la tierra. Esta finalidad fué desvirtuada durante la Edad Media, que convirtió a este instituto en un instrumento de opresión.

Mecanismo del contrato

Un propietario no piensa desprenderse de la propiedad de su tierra y desea, sin embargo, que ella produzca, a pesar de que no están en condiciones de explotarla directamente o no quiere hacerlo. En ese caso, cede a otro el uso de la tierra, que la explota en su provecho mediante el pago de una renta; pero el contrato así realizado, que constituye un simple arrendamiento, crea un débil vínculo jurídico entre el tomador de las tierras en arrendamiento y su propietario, vínculo que puede ser disuelto con suma facilidad. La consecuencia inmediata es que el arrendatario no se siente seguro de su permanencia en el bien que explota, no tiene interés en mejorarlo, porque la entrega a plazo corto, o inmediata quita todo estímulo, ya que en definitiva ha de trabajar en provecho de otro; no se siente dueño de lo que crea al mejorar por el cultivo la tierra estéril, ni de las mejoras costosas

(1) Namur. Cours d'institutes T. I.

que realiza, tales como construcciones, cercos, plantaciones de árboles, etc. El arrendatario sólo busca provechos inmediatos y desaparece su interés cuando los obtiene.

Es necesario vincular al tomador de la tierra inculta en forma tal, que se garantice su interés por el esfuerzo (1). De esta necesidad profundamente sentida nació la enfiteusis, inferior por su alcance a la propiedad absoluta, pero superior al arrendamiento. Estudiando la naturaleza jurídica de la enfiteusis, Baudry Lacantinerie (2) expresa que ella no se distingue del arrendamiento esencialmente por los caracteres accesorios de la modicidad de la renta ni por la duración del contrato (3), ni por la obligación que asume la enfiteuta de mejorar el predio, sino por algo más profundo: porque es un derecho real, en tanto que el arrendamiento sólo crea un vínculo personal. El enfiteuta es casi un verdadero dueño Ha obtenido por convención un derecho real parecido al del usufructuario. La ley francesa del 25 de julio de 1902, que reincorporó al Código Rural la enfiteusis, reconoce formalmente al enfiteuta, un derecho real, susceptible de hipoteca.

La enfiteusis, por tanto, confiere al tomador un derecho bastante amplio mediante el pago de una renta (canon) relativamente módica en compensación de la larga duración del contrato. No es de esencia de esta figura jurídica el imponer al enfiteuta la obligación de mejorar o cultivar el predio, pero ella puede ser una medida útil y eficaz para impedir que se convierta en un instrumento de especulación en lugar de ser un útil elemento de progreso material.

Nuestra Legislación Civil nada dice sobre este Contrato, que ha proscripto de su Código. Sin embargo, los Gobiernos patrios la usaron más de una vez como elemento para hacer producir sus tierras fiscales inactivas. La ley del 17 de mayo de 1833 daba en enfiteusis por cinco años los terrenos fiscales no poseídos por un plazo mayor de 20 años, mediante el pago de un canon de 2 por ciento anual sobre el valor determinado por un juri compuesto por representantes del fiscal y del adquirente. Las necesidades del tesoro determinaron la ley de 20 de junio de 1833 y la del 20 de junio de 1835, autorizando a vender tierras fiscales dadas en enfiteusis.

Pero el antecedente americano más valioso por la perfección del sistema implantado, y por el propósito generoso e inteligente que la anima, es la ley argentina de 1826, formulada de acuerdo con las ideas del Presidente Rivadavia. Realiza en este sentido un trabajo del cual pueden obtenerse to-

---

(1) Troplong Du Louage T. I.
(2) Baudry Lacantinerie y Wahl. T. XX, pág. 841 y siguientes.
(3) Sin embargo, dentro de nuestra Legislación, el plazo podría determinar una diferencia fundamental, porque la Ley prohibe los arrendamientos por más de 15 años. (Ley de Diciembre de 1927).

davía útiles enseñanzas, ya que su fracaso es atribuíble únicamente no a defectos de organización, sino a causas de orden político, que echaron por tierra un sistema inteligentemente construído. Sobre él, dice N. Avellaneda, que "es el único sistema fuertemente concebido que se encuentra en nuestra legislación agraria. Antes y después se ha marchado a la ventura cediendo a estímulos del momento y sin plan acordado" (1).

El aspecto más encomiable de la obra de Rivadavia es haber sabido adaptar a la organización republicana y democrática de su patria, un instituto que en manos de los romanos y de los Gobiernos feudales había llegado a convertirse en una forma de mantener la condición servil de ciertas clases sociales. En ese sentido, las modificaciones introducidas a los principios jurídicos clásicos son realmente valiosas.

La más fundamental modificación introducida en el régimen argentino es el establecimiento del canon enfitéutico, en proporción al valor de las tierras dadas en enfiteusis. Pero si la avaluación se hiciera todos los años, se habría absorbido por este medio mayor valor producido por el trabajo del tenedor del predio, por lo que la ley argentina de 1826 determinó que la avaluación se hiciera periódicamente, cada diez años. El principio de la proporcionalidad del canon al valor de los terrenos dados en enfiteusis también se tuvo en cuenta en nuestra legislación patria, que lo establece así en su ley del 17 de mayo de 1833.

Análisis del proyecto

El régimen de arrendamientos enfitéuticos que se crea en el proyecto de Ley en estudio no se propone realizar una finalidad de orden tributario. La Renta obtenida por el Consejo de Salud Pública por el arrendamiento de sus predios rústicos y urbanos no ha de proporcionarle elementos extraordinarios ya que la compensación, el rédito a obtenerse ha de ser necesariamente inferior al que puede suministrarle un arrendamiento realizado en las condiciones ordinarias o con la capitalización de las sumas obtenidas por la venta de esos inmuebles. Pero el alcance de la obra social, que desde luego es el propósito animador del proyecto se habrá logrado ampliamente con un desembolso mínimo. Se percibe claramente que el propósito seguido no es la obtención de recursos; sino llevar a cabo una de las obras más interesantes por sus proyecciones, de asistencia y profilaxis social: la obtención a bajo precio de viviendas económicas en los centros urbanos y la utilización de los fondos rurales. El primero de los aspectos señalados, por sí solo justifica de la manera más amplia la presentación del proyecto. Ocioso nos

(1) N. Avellaneda. — Leyes de tierras públicas.

parece recalcar,—cuando tanto se ha escrito y hablado ya sobre ese punto,— la importancia de solucionar el problema de las viviendas económicas que se aborda en el proyecto en estudio.

El artículo 1º. del proyecto fija las condiciones esenciales que determinarán el arrendamiento. Se propone la determinación del precio del arriendo por pública subasta, fijándose como mínimo el 4 o|o del valor del predio y un máximo de 8 o|o; el precio así obtenido **será el que regirá durante todo el tiempo de duración del contrato**, esto es, durante 40 años. No creemos conveniente esta inmutibilidad del precio del arrendamiento que puede entrañar una situación de injusticia para el propietario de la finca. El inmueble, en el transcurso de los 40 años que dura el contrato, será susceptible, sin duda, de adquirir mayor valor independiente del que cause las mejoras que realice el arrendatario y que no es lógico que aproveche a éste que no ha hecho ningún esfuerzo para conseguirlo y a quién por otra parte se le dá el dominio y la más absoluta disponibilidad del valor adquirido por las mejoras que introduzca. Ese mayor valor obtenido por hechos ajenos a su actividad sólo puede aprovechar al propietario del fundo y debe determinar una modificación paralela en el precio del arrendamiento.

La forma de determinar el precio establecido en el proyecto no se opone a una revisión parcial del mismo cada diez años por un tribunal compuesto por un representante del arrendatario, uno del propietario y un tercero nombrado por ambos o establecer cada diez años el valor del predio para determinar consecuentemente a cuánto asciende en ese momento dado el porcentaje que se fijó en el remate que determinó el precio.

2º.—No estando obligado el arrendatario o tomador a mejorar el predio que toma y pudiendo negociar el arrendamiento, puede prestarse el contrato a servir de instrumento de especulaciones que desnaturalizarían las altas finalidades que se propone el proyecto. Convendría establecer límites o condiciones a la facultad de enajenar cuando la enajenación sea onerosa o a título lucrativo. Tratándose de predios rurales nos parece oportuno para evitar esos inconvenientes imponer como condiciones esenciales a la existencia del contrato la condición de mejorarlos impuesta al arrendatario.

3º.—Idéntica observación cabe tratándose de viviendas económicas en cuanto a la trasmisibilidad de los derechos del arrendatario.

La garantía por las obligaciones asumidas por el arrendatario de predios rurales podría asentarse en un contrato de prenda agraria si la Ley facultara al Consejo de Salud Pública a celebrar esta clase de convención, que por el artículo 4º. de la Ley de 21 de Marzo de 1928, queda limitada únicamente a algunos prestamistas y que según el artículo 3º. de la misma dis-

posición sólo puede celebrarse para garantir la compra de útiles de labranza o de explotación agrícola o industrial.

En cuanto a la garantía por arrendamiento de viviendas económicas sólo serían posibles las garantías personales o reales que se estilan actualmente para los arrendamientos corrientes dándose preferencia a las operaciones de seguros de alquiler que se realizan por intermedio del Banco de Seguros del Estado.

Heriberto Mantero.

EL CENSO DE LA VIVIENDA

A) Condiciones existentes actuales

I—Urgencia del problema.
- a) Porcentaje de edificios superocupados.
- b) Número total de edificios requeridos.
  1 Por aumento de la población.
  2 Por sustitución de edificios ruinosos.
  3 Por sustitución de edificios inadecuados.

II—Situación económica.
- a) Condiciones económicas y políticas.
- b) Situación de la moneda a causa de los cambios.
- c) Mercado de dinero y tipo del interés.
- d) Costo de la edificación.
- e) Tipo de renta y estudio de la rentabil'dad. (Alquileres).

B) Métodos adoptados o a adoptarse para solucionar el problema

I—Legislación.
- a) Lista de las leyes promulgadas.
- b) Leyes a dictarse.

II—Organización y estímulo.
- a) Organizaciones que patrocinan los trabajos.
  1 Autoridades municipales.
  2 Entes autónomos del Estado.
  3 Compañías de utilidad pública: (Aguas corrientes, tranvías, ferrocarriles, gas, etc.).
  4 Compañías anónimas y a capital limitado.
  5 Compañías y sociedades cooperativas de edificación.
  6 Organizaciones públicas y privadas que construyen viviendas, para sus empleados.

7 Empresas privadas de edificación.

a) Para venta.

b) Para ocupación propia.

Financiadas total o parcialmente por:

Gobierno, autoridades locales, sociedades, de construcción, Banco Hipotecario, Banco República, Bancos de Ahorros y otros Bancos, Compa... privadas de créditos hipotecarios y prestamistas particulares de diner...

b) Ayuda financiera.

1 Garantía del Estado de los fondos o subsidios del Gobiern...

2 Préstamos del Estado.

3 Apoyo del Estado a las organizaciones constructivas, en f... de garantías.

4 Ayuda similar municipal.

5 Exenciones fiscales.

c) Política de la tierra.

1 Expropiación de la tierra por las autoridades nacionales o municipales.

2 Venta de la tierra a precio de costo a los constructores.

d) Reducción del costo de la edificación y racionalización de la vivienda.

1 Estudio de las posibilidades de las standarizaciones de tipos de construcción y subsecuente producción en block de las partes componentes.

2 Estudio de los nuevos materiales más baratos existentes en el país y suministro sin intermediarios.

3 Organización y suministro de la mano de obra.

4 Reorganización de la industria de la construcción con un grupo centralizado de control para la compra y fabricación de materiales, útiles, herramientas, etc.

C) Viviendas realizadas

I—Viviendas edificadas.

a) Estadísticas de edificios construídos por:

1 Autoridades municipales.

2 Sociedad de utilidad pública.

3 Sociedades Cooperativas de la vivienda.

4 Empresas privadas, etc.

II—Tipos de viviendas construídas.

1 Número de casas (se entiende por "Casa "una vivienda separada, formada por uno o varios cuartos, que tenga entrada independien

te, ya sea a la calle, a un hall o corredor o a una escalera; un edificio puede estar formado por una o varias casas).

2 Número de familias.

3 Clasificación y número de personas.

b) Comodidades por persona.

3 Aumento de población.

4 Clasificación de las casas existentes (Vetustez, inadecualidad, etc., y depreciación de las mismas.

5 Saneamiento de casas insalubres.

6 Densidad edificada.

7 Relación entre el número de casas, el de familias y el de personas.

8 Gravámenes que soporta cada casa o edificio.

9 Valores venales y valores de aforo.

10 Casas alquiladas.

1 Renta por pieza.

2 Comparación de la renta con el costo de la vida.

3 Casas desalquiladas y sus causas.

4 Casas que no pagan alquiler (ocupadas por sus dueños).

11 Estadística de la edificación.

1) Cantidad de casas construídas.

2) Cantidad de edificios construídos.

3) Costo de la edificación.

12 Mejoras edilicias.

1) Luz eléctrica y fuerza motriz.

2) Aguas corrientes.

3) Saneamiento.

4) Pavimento.

5) Gas.

6) Teléfono.

13 Edificios públicos.

14 Descripción de los principales tipos de edificios construídos.

El censo de la vivienda se iniciará de inmediato, realizándose el trabajo por zonas, cuyos resultados serán publicados una vez terminado el censo de cada zona.

Dirigirá este trabajo el Arquitecto Carlos Pérez Montero, Profesor de Economía Política y de Práctica Profesional, de la Facultad de Arquitectura, profesional que se ha especializado en trabajos de esta índole, siendo autor de varios estudios publicados sobre estadística de la edificación.

Antecedentes y Legislación de Chile

(Continuación)

SOBRE ALQUILERES

Decreto-Ley núm. 261 de 19 de Febrero de 1925

EXPOSICION DE MOTIVOS

La vivienda representa una fuerza poderosa relacionada íntimamente con el desarrollo integral del individuo. La buena vivienda es fuente creadora de riqueza pública emanada del mejor rendimiento de las fuerzas vivas, contribuye fundamentalmente a la diminución de la mortalidad infantil, a la reducción de la tuberculosis y al desarrollo de un conjunto moral, de donde nace el ciudadano útil a su familia y a su patria.

Esta doctrina biológico-social colectivista hace que el control de la vivienda constituya una actividad del Estado.

El problema de la vivienda en nuestro país necesita de una rápida intervención del Gobierno, así lo exigen los guarismos que arroja la salubridad pública, que dice relación con este factor fundamental de vida. Hay una parte considerable de nuestros conciudadanos que vive en conventillos o habitaciones en que hay olvido absoluto de la higiene e imposibilidad para el ejercicio de la más rudimentaria moral de las costumbres. En este ambiente, apenas sale el niño del vientre de su madre, se plasma el terreno propicio para la adquisición inmediata de la tuberculosis, que ha de florecer en la mocedad del ciudadano, robustecida por el alcoholismo y por la sífilis.

Existe en el problema de la vivienda un abandono del cual todos podemos ser culpables, que se ha agravado en los últimos años por el alza excesiva de los cánones de arrendamiento, hecha arbitrariamente y que llega hasta un setenta y cinco por ciento en las ciudades de Santiago y Valparaíso.

Vamos a una crisis social que reclama la atención inmediata del Estado. Hay que considerar el derecho a la vida sana y útil. La protección al hogar constituye la base de la moralidad privada y el fundamento de la moralidad colectiva. Las combinaciones políticas nos llevan a una superioridad de ideales, pero la grandeza material de la República debe cimentarse en la salud y educación del pueblo.

La Ley relacionada con la vivienda de alquiler que se dicta debe ser apreciada como una Ley de emergencia. El Gobierno considera que debe ir a la solución definitiva del problema fomentando la construcción de habitaciones sanas y baratas, con el estímulo y protección al capital privado.—
J. S. Salas.

DECRETO-LEY NUM. 261 SOBRE ALQUILERES

Santiago, 19 de Febrero de 1925.

La Junta de Gobierno, de acuerdo con el Consejo de Secretarios de Estado, dicta el siguiente Decreto-Ley:

Artículo 1º — Queda reducida transitoriamente, hasta su cierre, demolición o reparación, en u 50 por 100 la renta de arrendamiento de las viviendas declaradas insal res por Autoridad sanitaria. Esta rebaja se hará en relación a lo que se raba el 1º de Diciembre de 1924.

Los Consejos de Ha ciones para Obreros pasarán inmediatamente a los Tribunales de la Vivi a una nómina de las propiedades que hayan estimado y estimen insalub en lo futuro, el primer día hábil de cada mes.

Art. 2º. — Los arr tarios de habitaciones construídas con arreglo a las disposiciones de la de Habitaciones para Obreros número 1.838, de 1906, y conventillos y ci declarados salubres, tendrán derecho a pedir la fijación de la renta de rendamiento, por el Tribunal de la Vivienda respectivo, de acuerdo co las disposiciones siguientes:

Art. 3º — La ren de arrendamiento que podrán cobrar los dueños de habitaciones salubres no excederá del 10 por 100 sobre el actual avalúo legal, mientras el Tribunal de la Vivienda determine el avalúo definitivo para los efectos señalados en el presente artículo, más una cuota para reparaciones e higienización que se invertirá por el arrendador en cada cambio de locatario.

Art 4º — Las propiedades cuya renta de arrendamiento haya sido fijada en conformidad al artículo anterior quedarán exentas del pago de contribuciones fiscales y municipales.

Para eximirse del pago de esas contribuciones, los propietarios deberán exhibir anualmente a los Tesoreros respectivos los certificados que otorgue el Tribunal de la Vivienda.

Art. 5º — La fijación y beneficio que determinan, respectivamente, los artículos 3º y 4º se extienden a las habitaciones de familias cuya renta de arrendamiento no exceda de doscientos cincuenta pesos mensuales en las ciudades de Santiago, Valparaíso y demás que determine el Presidente de la República.

Art. 6º — Los actuales arrendatarios de habitaciones cuya renta de arrendamiento sea de doscientos cincuenta a quinientos pesos, podrán acogerse a los beneficios de esta Ley para los efectos de establecer el monto de arriendo que deberán pagar.

En estas propiedades, la renta que fijará el Tribunal de la Vivienda no podrá exceder del 12 por 100 anual del valor de la tasación.

Art. 7º — Los arrendamientos de las propiedades comprendidas en esta Ley no podrán ser desahuciados antes de seis meses, salvo los casos de falta de pago del arriendo, de deterioro considerable de la propiedad, de conducta inmoral, de destino de la habitación arrendada a un uso contrario a las buenas costumbres o a la moralidad de los demás pobladores.

Art. 8º — Se prohibe dar a las viviendas comprendidas en las disposiciones anteriores, sean éstas conventillos o casas destinadas al arriendo individual, otro empleo que el que actualmente tienen, ni dedicarlas a bodegas, almacenes, etc., sin permiso del Tribunal de la Vivienda.

Art. 9º — El Tribunal de la Vivienda tendrá jurisdicción para fijar, de acuerdo con los principios generales anteriormente establecidos, la renta de arrendamiento que deberán pagar los arrendatarios de pisos. En su fijación no se tomará en cuenta las construcciones que sobre el piso hubiere hecho el arrendatario.

Art. 10. — Se prohibe el corretaje de arrendamientos para las propiedades afectadas a esta Ley.

Art. 11. — Para el cumplimiento de la presente Ley se establecen Tribunales de la Vivienda en relación a la densidad de la población obrera de las ciudades.

El número y radio jurisdiccional de estos Tribunales se fijará inmediatamente en cada departamento por el Gobernador respectivo.

Cada Tribunal de la Vivienda estará formado por tres miembros: uno designado por el Gobernador del Departamento; otro por la Municipalidad o Junta de Vecinos respectiva, y el tercero, por la correspondiente Liga de Arrendatarios.

El miembro que designe el Gobernador deberá ser ingeniero o arquitecto. El que designe la Municipalidad o Junta de Vecinos deberá elegirse entre los mayores contribuyentes que sean propietarios de viviendas. El que corresponde a la Liga de Arrendatarios será elegidos libremente por ella. Cada Tribunal de la Vivienda designará la persona que servirá de actuario y que hará también las veces de receptor.

Art. 12. — El Tribunal de la Vivienda tendrá también competencia para conocer de las infracciones a las Leyes sanitarias que digan relación con la vivienda y la Ley de Habitaciones para Obreros. Procederá, previa denuncia de los funcionarios respectivos, pudiendo decretar, con audiencia de los interesados, la reparación, cierre o demolición inmediata de las viviendas declaradas insalubres o inhabitables.

Art. 13. — Las reparaciones ordenadas por el Tribunal de la Vivienda podrán ser ejecutadas por el arrendatario con cargo a las rentas de arrendamiento cuando el propietario se negare a efectuarlas y hasta por la suma que el Tribunal indique.

Art. 14. — Las tramitaciones a que diere lugar la aplicación de la presente Ley, sea reclamaciones de solicitudes, de fijación de rentas de arrendamientos o infracciones a leyes sanitarias, se tramitarán breve y sumariamente.

Contra las resoluciones que dicten los Tribunales de la Vivienda no procederán los recursos de apelación y de casación.

Art. 15. — El Tribunal de la Vivienda llevará un registro de habitaciones cuya renta no exceda de doscientos cincuenta pesos. Los propietarios quedan obligados a hacer la declaración de sus inmuebles dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha de la promulgación de esta Ley.

Art. 16. — Todo cambio de arrendatario deberá ser comunicado por el dueño de la propiedad a la autoridad sanitaria, donde ésta exista, o bien a las más cercanas, para que se proceda a la desinfección y a la expedición del certificado de sanidad, que deberá colocarse junto con el cartel de arriendo respectivo.

Art. 17. — Toda infracción a las disposiciones de esta Ley será penada con una multa del cincuenta por ciento de la renta de arrendamiento de un mes, que se hará efectiva ejecutivamente por el Tribunal de la Vivienda y que será en beneficio del Consejo Superior de Habitaciones para Obreros.

El costo de la higienización y desinfección que decrete el Tribunal o que ordene de oficio la autoridad sanitaria, será de cargo del propietario.

Art. 18. — Habrá acción popular para denunciar las infracciones a la desinfección e higienización de las propiedades a que se refiere la presente Ley.

Art. 19. — Los Tribunales de la Vivienda harán cumplir su resolución por medio de la fuerza pública si fuere necesario, solicitándola al Gobernador respectivo, quien estará obligado a proporcionarla inmediatamente.

Art. 20. — Ante el Tribunal de la Vivienda se litigará en papel simple.

Art. 21. — Los servicios de desinfección e higienización de las viviendas se harán en cada una de las habitaciones que se arrienden separadamente.

Art. 22. — Los Tribunales de la Vivienda serán presididos por el miembro nombrado por el Gobernador.

Art. 23. — La presente Ley empezará a regir desde su publicación en el Diario Oficial.

Tómese razón, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de las Leyes y Decretos del Gobierno. — **Emilio Bello C. — Juan P. Dartnell.— C. A. Ward. — J. S. Salas.**

CONSTITUCION DE LOS TRIBUNALES DE LA VIVIENDA

DECRETO-LEY NUM. 153

Santiago, 23 de Marzo de 1925.

Considerando de necesidad impostergable ir a la mayor brevedad a la constitución de los Tribunales de la Vivienda, en conformidad al Reglamento recientemente dictado, he acordado y decreto:

Los Intendentes y Gobernadores, dentro del plazo de quince días, contados desde la fecha de transcripción de este decreto, procederán a dar cumplimiento inmediato a las siguientes disposiciones del Reglamento:

1° Fijar el número de Tribunales y su radio jurisdiccional en la ciudad de su sede.

2° Pedir a la Municipalidad o Junta de Vecinos que forme la lista de los mayores contribuyentes fijada en el Art. 7° y que proceda a la designación de los miembros que corresponda en conformidad al número de Tribunales que haya fijado la autoridad.

3° Llamar a inscripción por diez días, en conformidad al Art. 10, y proceder a la elección en conformidad al Art. 11, entregando la fiscalización que fija el inciso 2° del Art. 10 a miembros de la Liga de Arrendatarios en Valparaíso y miembros de Comités gremiales en el resto de las ciudades de la República.

4° Designación de los miembros que corresponden al Gobernador.

5° Designados los tres miembros que deben formar el Tribunal de la Vivienda, los Intendentes y Gobernadores procederán a constituir el Tribunal en la sala de su despacho en el décimoquinto día del plazo fijado por este decreto.

Tómese razón, comuníquese y publíquese. — (Firmado): **A. Alessandri. — J. S. Salas.**

"EL MERCURIO", Santiago de Chile, Diciembre 21 de 1933

DICTADO EL REGLAMENTO DE LA JUNTA CENTRAL DE LA HABITACION BARATA Y LOS DE LAS JUNTAS LOCALES. — TEXTO DEL DECRETO FIRMADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

El Ministerio del Trabajo ha dictado ayer el siguiente decreto:

"Visto lo dispuesto en el Art. 47 del decreto con fuerza de ley Nº 33 de 12 de Marzo de 1931, y la facultad que me otorga el número 2º del artículo 72 de la Constitución Política del Estado,

He acordado y decreto:

Apruébase el siguiente Reglamento sobre deberes y atribuciones de la Junta Central de la Habitación Popular y de las Juntas Locales, creadas por el Decreto con fuerza de ley Nº. 33 de 12 de Marzo de 1931:

Artículo 1º.—Corresponde a la Junta Central de la Habitación Popular y a las Juntas Locales en su caso: a) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones del decreto con fuerza de ley Nº. 33 sobre fomento de la habitación barata; b) Formar, por intermedio del Departamento de la Habitación, el censo de la vivienda en el país; c) Disponer que se notifique a las partes interesadas la obligación de reducir a escritura pública los contratos verbales o privados, fijando el plazo en que deben presentar los antecedentes del caso a la Junta Central o a las Juntas Locales; d) Llevar, por intermedio del Departamento de la Habitación, un registro especial, en el que se inscriban cada uno de los contratos de arrendamientos o compraventas de sitios a plazo, con todas las indicaciones necesarias para su debida individualización; e) Resolver las dudas y consultas que formulen las partes interesadas y especialmente las relacionadas con la calidad de dueño de mejoras o de adquirentes a plazo; f) Autorizar en cada caso las acciones judiciales que sea necesario instaurar; g) Autorizar en la misma forma que se solicite de la justicia ordinaria el auxilio de la fuerza pública en los casos que la ley señala; h) Nombrar comisiones de su seno, permanentes o especiales, para el estudio de los asuntos que les competen, debiendo actuar como secretario de ellas, el secretario de la Junta; i) Aplicar las multas que establece el Art. 62 del decreto con fuerza de ley Nº. 33.

Art. 2º. — La Junta Central celebrará sesiones ordinarias a lo menos una vez a la semana.

Las Juntas Locales sesionarán por lo menos quincenalmente.

El Presidente de la República o el que haga sus veces, podrá citar a sesiones extraordinarias cada vez que ello fuere necesario.

Art. 3º. — Corresponde exclusivamente a la Junta Central aceptar o rechazar las solicitudes de préstamos o de expropiación, de acuerdo con las disposiciones del decreto con fuerza de ley Nº. 33.

En ningún caso podrá otorgar préstamos o acordar expropiaciones en forma colectiva.

Art. 4º. — La Junta Central podrá obtener préstamos para el solo efecto de adquirir terrenos y construir en ellos habitaciones populares, de acuerdo con las disposiciones del Art. 20, número 5, en relación con el artículo 25 del decreto con fuerza de ley Nº. 33.

Igualmente podrá obtenerlos para la adquisición de los sitios y habitaciones que salgan a remate por motivo de las acciones que ejercite el vendedor contra el comprador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 del mencionado decreto con fuerza de ley Nº. 33.

Art. 5º. — La Junta Central y las Juntas Locales tendrán a su cargo la legalización o rectificación de la capacidad legal del adquirente o dueño de mejora, que se acoja a los beneficios de la ley, hasta dejarle en condiciones de celebrar válidamente sus contratos.

Las tramitaciones correspondientes serán efectuadas, sin cargo alguno para el beneficiario, por el Departamento de la Habitación, y las costas judiciales que demanden, si no hubiere privilegio de pobreza, se agregarán al préstamo correspondiente.

Art. 6º. — Los beneficios de los artículos 79 y 84 y demás pertinentes del decreto con fuerza de ley Nº. 33, se otorgarán:

a) A los arrendatarios de sitios eriazos que sean dueños de una sola mejora que normalmente vivan en ella o tengan establecida una industria o comercio que exploten bajo su responsabilidad y siempre que, a la fecha de la ocupación, el valor del piso arrendado corresponda a las sumas fijadas para cada comuna en el Art. 8º. del presente reglamento; b) A las personas naturales que hayan adquirido sitios, edificados o no, ya sea en poblaciones formadas o proyectadas o aisladamente, con o sin urbanización y en cualquiera de las formas señaladas en el artículo 79 del decreto con fuerza de ley Nº. 33 y cuyo precio de venta no exceda de las sumas fijadas en el art. 8º. de este reglamento; c) A las personas que, encontrándose comprendidas en los números anteriores, hayan declarado su voluntad de acogerse a los beneficios del decreto con fuerza de ley Nº. 33, mediante una declaración verbal o escrita, hecha personalmente o por medio de representante, ante las oficinas del Departamento de la Habitación en Santiago, o ante las Juntas Locales en provincias.

Art. 7°. — Los beneficios a que se refiere el artículo 93 del decreto con fuerza de ley N°. 33, se otorgarán a las personas naturales o jurídicas que hubieren formulado la declaración a que se refiere la letra c) del artículo anterior.

Las autorizaciones de ampliaciones de préstamos deberán ser sometidas a la aprobación del Presidente de la República y en ningún caso podrán exceder del valor efectivo actual de las obras o del 60 por ciento del mismo en los casos en que el préstamo sólo pueda concederse hasta ese monto.

Art. 8°. — Fíjase en los siguientes valores el precio máximo, a la fecha de la ocupación, de los sitios cuya compraventa o expropiación estén afectas a las disposiciones de los artículos 48, 79, inciso 1°., y 84, inciso 1°. del decreto con fuerza de ley N°. 33:

En quince mil pesos en las comunas de más de quince mil habitantes;

En diez mil pesos en las comunas de más de diez mil habitantes y menos de quince mil;

En siete mil quinientos pesos en las comunas de más de ocho mil habitantes y menos de diez mil;

En cinco mil pesos en las comunas de menos de ocho mil habitantes.

Para la aplicación de estas disposiciones se tomará como base el número de habitantes que asigna a cada comuna el décimo censo de la población del país, efectuado por la Dirección General de Estadística el 27 de Noviembre de 1930.

Art. 9°. — Las autorizaciones para transferencia del derecho a los préstamos o del dominio de las propiedades edificadas o reparadas con fondos de las leyes de fomento de la habitación, deberán ser sometidas a la aprobación del Presidente de la República.

Art. 10. — La Junta Central de la Habitación deberá proponer al Presidente de la República la determinación del valor de cada casa construída con fondos de la Ley 308 o del Decreto con fuerza de ley N°. 33, por cooperativas o sociedades, atendiendo a las características y ubicación de cada inmueble.

Al mismo tiempo propondrá el monto de la cuota periódica de adquisición o de arrendamiento, según corresponda, que debe pagar cada cooperado para el servicio del préstamo y las demás condiciones en que deba hacerse.

Las disposiciones anteriores se aplicarán también a las propiedades pertenecientes a la misma Junta.

Art. 11. — Corresponde a la Junta Central pronunciarse en cada caso particular, sobre la restitución de las propiedades, debiendo elevar los antecedentes al Ministerio del Trabajo para su resolución definitiva.

Art. 12| — Corresponde a las Juntas otorgar o denegar los permisos para arrendar o subarrendar las propiedades construídas o reparadas con fondos de la Ley.

Las autoridades no podrán exceder del plazo de un año; pero podrá prorrogarse cuando a juicio de la Junta respectiva hubiere causas justificadas para ello.

Art. 13. — En los casos de ejecuciones o de liquidación de las operaciones derivadas de los préstamos, la Junta Central, siempre que lo acuerde por la unanimidad de sus miembros, podrá intervenir, como simple intermediaria, para el solo efecto de facilitar las transferencias a los ocupantes.

En ningún caso la Junta podrá autorizar que en estas operaciones se cargue suma alguna a título de intereses penales ni valores provenientes de rectificación de obras irregular o deficientemente ejecutadas, siempre que tales rectificaciones no sean imputables a los deudores.

Las actuaciones de la Junta en los casos a que se refiere este artículo requerirán la aprobación del Presidente de la República.

Art. 14. — Los funcionarios que la Junta Central designe para desempeñar las funciones de receptor o depositario, no tendrán derecho a percibir otros emolumentos que sus sueldos correspondientes.

Art. 15. — Las disposiciones del presente Reglamento se incorporarán, en su oportunidad, en el reglamento que se dicte para la aplicación general del mismo Decreto con fuerza de Ley N°. 33.

Deróganse todas las disposiciones reglamentarias que sean contrarias al presente Reglamento y en especial al Decreto Supremo N°. 407, de 14 de Abril de 1932.

Tómese razón, regístrese, publíquese e insértese en el Boletín de Leyes y Decretos del Gobierno.

ACTUALIDAD

Asociación Pro Hogar Policial de la Sección 7.ª

VIVIENDAS PARA AGENTES DE POLICIA

Un meritorio esfuerzo en el orden privado en favor de la vivienda popular, grato de consignarlo, por la apatía ambiente en iniciativas de esta índole, lo lleva a cabo la Asociación del epígrafe, que se ha dado con éxito a la tarea de construir viviendas para el personal de policía de la Sección 7a. de la Capital Federal, en San Antonio de Padua (Merlo, F. C. O.).

Esta entidad tiene adquiridas en esta localidad dos manzanas y fracción que las ha dividido en 44 lotes, cuyas superficies oscilan entre 162,60 mts.² y 423,54 mts.², siendo en su gran mayoría de 337,50 mts.², y las esquinas algo mayores. Las dimensiones comunes son de 12.50 metros de frente por 27,00 metros de fondo, que ofrecen amplitud suficiente para las casas y deja un sobrante apreciable disponible. Se han iniciado las construcciones relativas a 16 lotes, de 8 grupos de dos casas, apareadas por su medianera con distintos frentes e igual distribución. La planta comprende dos habitaciones cocina y un hall, con una superficie cubierta de 74.30 mts², incluído un pequeño patio cubierto que protege la pileta de lavar ropa. No ha sido determinado aún el costo de estas casas, pero según los informes que tenemos, serán económicas. Las obras se encuentran muy avanzadas. El tipo de construcción es el común de mampostería, lozas de hormigón armado y azoteas; sus frentes son de diversos tipos, lo que da a estas casas un aspecto agradable y rompe con la uniformidad común de frentes de las barriadas. La Asociación encargada de estas obras tiene proyectado adjudicar estas casas por medio de un contrato de promesa de compra-venta, sobre la base de una cuota mensual que oscilaría alrededor de $ 50 m/n., y en un plazo de 14 años para el cancelación definitiva de la operación, con la aclaración que estas bases pueden variar en razón de la financiación de las obras.

Consignamos esta labor de poco relieve, quizá en su magnitud, pero de un gran significado social, por lo que ella comporta como ejemplo digno de imitarse en el orden privado.

COMENTANDO

P. — ¿Y...?

R. — Se me está acostumbrando mal y me va a convencer de que nuestros comentarios interesan a los lectores de LA HABITACION POPULAR; ello, aún cuando me halaga, no carece de riesgos pues a lo mejor, cualquier día, se nos escapa la "sin hueso" y la dirección se ve obligada a sofrenarla... por aquello de que se nos escape algún juicio o crítica que no le resulte grato... "que no hay rosas sin espinas".

P. — ¿En qué quedamos?; no me ha dicho cuanto le complace la superioridad de nuestra Comisión Nacional, demostrada con la publicación de artículos que critican su propia acción...

R. — Exacto: en este último número lo confirma el artículo, muy interesante por cierto, del Arquitecto Vautier que, al clasificar de oscilante el criterio de la Comisión en lo que a la elección del "tipo" de vivienda se refiere, le hace una crítica que la dirección podría haber rechazado como injusta...; pero, de cualquiera manera, se trata de un juicio, que podría llamar doctrinario, expresado por un profesional autorizado y con criterio superior y que lleva su firma; lo que no sucede con nosotros que somos dos ilustres desconocidos...

P. — Me parece un tanto desganado para el comentario...: dígame, por lo menos, ¿qué le ha parecido la integración de la Comisión?

R. — Se equivoca, amigo, se equivoca, pues si me faltaran deseos de comentar este tercer número de nuestro Boletín sería consecuencia de su falta de interés, y en ese caso se lo diría franca y honradamente, pues ya sabe cuán grande es mi preocupación por la trascendental Ley Cafferata, que nosotros, más que nadie, tenemos la obligación de defender; al contrario, este número me resulta interesantísimo.

El artículo del doctor Demaría, que es algo así como su presentación, demuestra que su autor es un intelectual que ha recorrido el mundo, no con el carácter de "trotteur", sino de estudioso y observador ponderado; que nuestro problema lo ha observado y pesado con cariño, que tiene criterio hecho y que puesto en el cargo de responsabilidad con que lo ha honrado el Gobierno, ha de ser un factor muy valioso y eficaz para la Comisión y el futuro de la Ley...

P. — ......

R. — ... si —voy a seguir, no me interrumpa— este número 3 es muy interesante, repito, y contiene sugerencias y notas de gran trascendencia

que no tengo el derecho de "pasar por alto", ya que me obliga a ser comentarista "velis-nolis", mejor, "con anterioridad o sin autoridad", pero en cualquier caso con muy buena voluntad y recta intención.

La conferencia del doctor Repetto es una verdadera adquisición del Boletín: porque es una primicia indiscutible y porque en ella el autor —cuyo talento, tacto y condiciones de luchador conocemos— se nos presenta como un hombre de gobierno, que habla con la palabra sencilla y accesible del maestro y la visión del futuro... Así se hace patria, mi amigo, así se llega a la consecución del bienestar y tranquilidad del pueblo: con enseñanzas, con consejos, con orientaciones constructivas; léala y hágala leer a su mujer, pues es necesario que nuestras mujeres sientan el encanto del hogar.

"La venta de terrenos por mensualidades" es una nota, digo poco, una clarinada oportunísima, hoy que esa forma de venta se intensifica. No debe demorarse la solución que esta importante cuestión reclama, y es de esperar que algún jurista o legislador recoja la sugestión de nuestro Boletín.

"El sueño de la casa propia" contiene sugerencias que ha de recoger, ciertamente, nuestra Comisión Nacional. Se percibe, a través de sus líneas, al economista y sociólogo que penetra en la entraña del problema.

En "La Edificación en Buenos Aires. Peligro para la Moral y Salud Pública", su autor, doctor Trucco, ex miembro de nuestra Comisión, nos muestra al médico de corazón que, como el autor de la Ley 9677, ha conocido el horror del "conventillo" —quizá hasta el "garni a la corde" del viejo París—, sórdido aquí como en las viejas ciudades europeas...; ¡oh!, recuerde, amigo, las descripciones, por demás sugerentes, que del "conventillo-ruso" se hacen en "Crimen y Castigo"...

P. — ..., se me está metiendo en el campo de la literatura...

R. — ¿Literatura?, por que le he citado el nombre de una novela, se equivoca; pues si Vd. penetra en la entraña de la tesis gravemente peligrosa que el autor plantea a la que hace preceder, como de prólogo que prepare el espíritu, la visita a un "conventillo" del personaje central..., y si Vd. leyera los conceptos y descripciones que un autor francés, un místico del problema de la "vivienda popular", un benemérito de la obra —M. Blanqui— no diría que hago literatura, sino que es necesario, que es urgente afrontar la solución con un espíritu profundamente cristiano, porque es el que lleva a la verdadera "Justicia social".

P. — ¿Qué me dice del proyecto del Diputado Escobar?

R. — Que es bueno como solución al zarandeado asunto de las "construcciones modernas", pero lleno de interrogantes para la eficiencia de nuestra

Comisión Nacional si la nueva Ley no se sanciona con los recaudos necesarios al fin de no comprometer el acervo de nuestra Ley y de asegurar su autoridad...

Ya nos hemos de ocupar de él en el momento oportuno.

Para terminar, no quiero silenciar la oportunidad y delicadeza de las indicaciones y consejos de "Conversando...", cuyo autor nos trata paternalmente, y me lo imagino trajeado con la clásica levita, con rostro bondadoso, enmarcado en luenga barba blanca distribuyendo, a falta de golosinas y juguetes "navileños", consejos y admoniciones cariñosas de abuelo...

P. — Pero, amigo, lo estoy desconociendo; se me va otra vez a la literatura tan propia de estos días de Navidad, Año Nuevo y Reyes...

R. — Para que no "me tome el pelo" o la barba, que al caso es lo mismo, le diré —para entre nosotros solamente— que no me satisfacen las ilustraciones, son borrosas...

P. — Haré llegar su crítica, a pesar del pedido, para que se mejoren y lo conseguiremos, no lo dude.

R. — Bueno, felices Pascuas y óptimo 1935 para Vd., para los convecinos, para la dirección del Boletín, para los miembros de nuestra Comisión Nacional y para los pacientes lectores de estos comentarios.

CONVERSANDO...

AL MARGEN DEL CENSO

Se ha cumplido recientemente una resolución de la Comisión Nacional que disponía la realización de un censo general y completo, de casas, departamentos y ocupantes respectivos de la Ley 9677. Fueron sus determinantes, entre otras, comprobar después de un tiempo de uso de estas viviendas, su estado general, su conservación e higiene; resultados prácticos de la aplicación de la Ley de Casas Baratas, y la obtención de datos estadísticos, demográficos y de instrucción pública entre sus moradores, etc., etc. Será motivo este censo de un estudio especial una vez completada la ficha correspondiente a cada casa, departamento y ocupante.

La conversación de hoy no tiene por objeto dar a conocer parte de sus conclusiones o anticipar las medidas a tomarse que estarán sujetas a lo que aconseje su estudio definitivo. Queremos, tan sólo, dar la nota de interés general recogida al pasar, destacando algunas cosas amables que de él surgen a primera vista; y otras, menos amables, mas estas últimas desfilarán ligeramente fiel al propósito de conservar inalterable la sección Conversando del Boletín, para todo lo cordial y amistoso que se suscite entre los beneficiarios de la Ley 9677 y la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Pasemos ahora a lo que nos proponíamos, esto es, destacar la nota grata que hemos anticipado. Y ella es la acogida franca, sin recelos, y amistosa que la mayoría de los inquilinos y adjudicatarios de las colectivas y barrios, han dispensado al personal de la Comisión encargado de practicar el censo. Lo destacamos, no obstante ver en esta actitud el cumplimiento de una obligación ineludible, que alguna vez fuera rehusado satisfacer, y porque ello señala una saludable reacción, reveladora de la buena disposición que los inspira y de la cordial amistad que mantenemos, y significativa, además, como aporte eficaz para el mejor cumplimiento de la misión que nos está asignada por la Ley. Evidencia, también, la clara comprensión hecha de los móviles impersonales y desinteresados que nos anima, y un reconocimiento tácito de la preocupación constante, que ponemos a fin de que la Ley de Casas Baratas rinda integralmente todo el beneficio social que inspiró su sanción.

Obligados estamos a vigilar si sus finalidades se cumplen, y por esto a cuidar la vida interior de estas viviendas, cooperando con los ocupantes, de diversos modos, para que tengan renovados motivos de atracción e interés familiar.

Abrigamos la esperanza fundada de obtener en tiempo no lejano este desiderátum: que las viviendas de casas baratas no estén sujetas solamente a reglas de higiene, conservación, etc., que la Ley impone —gran paso desde luego—, sino que constituyan también un nido grato y amable para morar en él en estrecha comunidad familiar.

El censo nos dice que muchas casas y departamentos se cuidan bien y hasta con cariño, y también nos dice que existe la excepción, poco numerosa, felizmente. Hemos de bregar con empeño para que estas excepciones desaparezcan por lo desagradable que son; hemos de luchar también para que cada vivienda ofrezca un aspecto saludable y alegre; que en ellas haya hábitos de vida regulares y austeros, que constituyen, por encima de todas las cosas, lo más preciado y honroso de cada familia.

La otra nota —la que no es muy grata— también existe. No traicionaremos el propósito enunciado de no remarcarla en esta plática, aun cuando estimamos conveniente referirla al pasar. Hay familias —muy pocas, por cierto— que hacen de la casa-habitación un lugar de tránsito: viven poco en la casa, y se nota en ella la ausencia o el descuido de una mano femenina que la acaricie, que le dé atracción, confort y amable colorido; que la hagan grata, para lo que la mujer tiene encantos y secretos que sólo a ella le pertenecen. Bien nos explicamos que en algunos casos el trabajo diario fuera de la casa impuesto a los familiares, conspira contra la atención que este aspecto de la vivienda requiere. Pero, recordemos los días festivos, que si bien son para el descanso, comprometen también a la mujer a la labor doméstica, y sobre todo de aliñamiento de la casa, tarea que siempre ha de resultar grata y placentera.

Al dar término a la conversación de hoy, expresamos nuestras vivas complacencias por las cosas buenas que hemos visto a través del censo. Las que no lo son conforme a nuestros deseos, no serán objeto de censura ni de crítica, sino de suave y amistosa insinuación. Quedan pocas por decir, y son éstas: hemos encontrado algunas casas y departamentos que dan la sensación de que en ellos está un poco ausente lo que llamaríamos el calor de familia; donde la coquetería femenina no aparece, como ya se ha dicho; y todos sabemos lo grato y delicado que hace la mujer todo cuanto toca, arregla o acondiciona en la casa.

Pero confiamos en que estas alusiones benévolas tengan deferente acogida entre el elemento femenino, y con ello lograremos colmar una aspiración: convertir estas viviendas en un "refugio grato y silencioso", tal como acertadamente define el hogar el Dr. Nicolás Repetto. Y ya que de él citamos esta expresiva frase sobre lo que ha de entenderse por hogar, recomen-

damos la lectura de su conferencia sobre el tema, que nuestro Boletín publicó en su número anterior. Léanla, porque ella nos recuerda muchas cosas olvidadas.

Y, para terminar: el resultado del censo nos complace, en general, por lo satisfactorio; esperamos otra oportunidad para obtener resultados más halagadores, y entonces cumpliremos con el deber grato de felicitar a todos los beneficiarios de la Ley de Casas Baratas por haber superado esta Ley en la proyección y resultados que el legislador previó.

NOTAS DE REDACCION

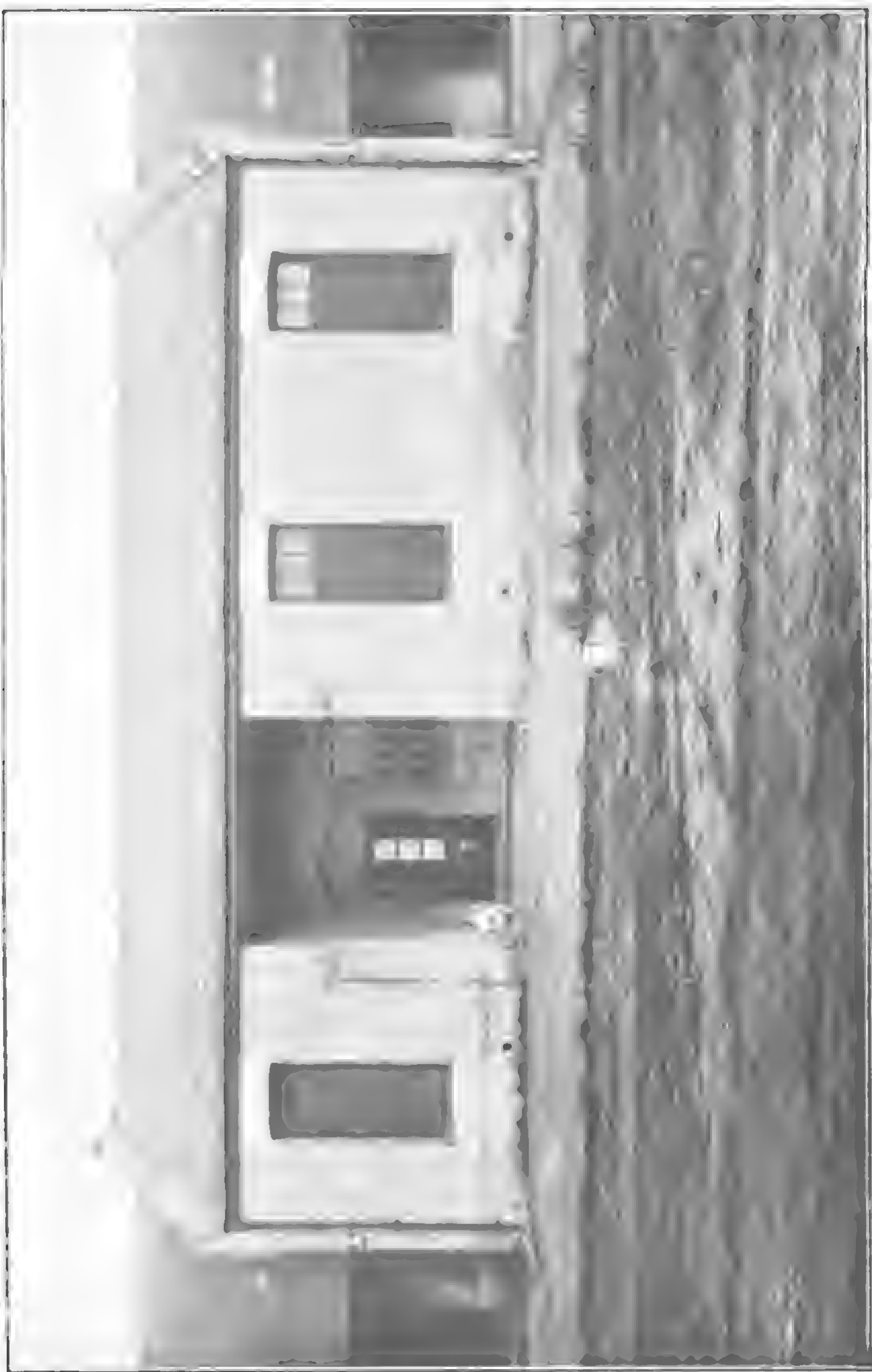
Hemos recibido como colaboración un artículo titulado "Contribución al problema de la habitación popular", suscripto por don Luis Ma. Lages, que contiene una serie de atinadas observaciones sobre la clase social, que verdaderamente ha recogido —a su juicio— los beneficios de la ley 9677, y sobre el cual hemos de ocuparnos oportunamente.

La difusión del conocimiento de la ley 9677 y el estudio de los múltiples problemas que ella plantea son de tanto interés para la Comisión Nacional de Casas Baratas, que la dirección de este Boletín ofrecerá preferente acogida en sus columnas a toda publicación que en forma de artículos, planos, estudios, proyectos, etc., le sean remitidos, bajo firma, por autoridades, profesores y estudiantes universitarios, de la enseñanza secundaria, normal o elemental, así como los de cualquier centro o institución cultural del país o del extranjero.

LA HABITACION POPULAR se ofrece en canje con toda publicación de índole semejante.

Distintos tipos de casas para empleados y obreros ferroviarios construidas por el Ferro-Carril Sud en Remedios de Escalada

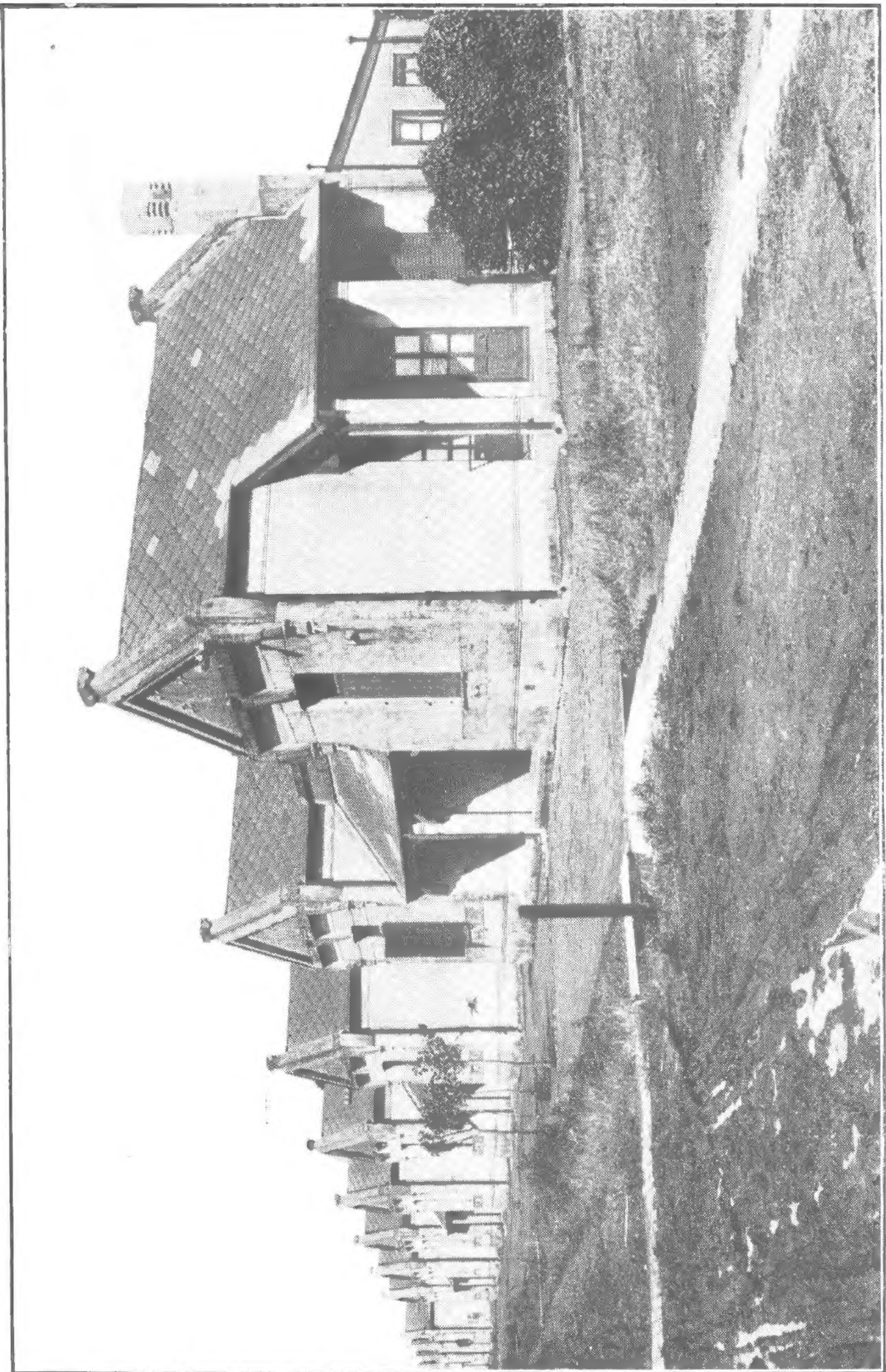






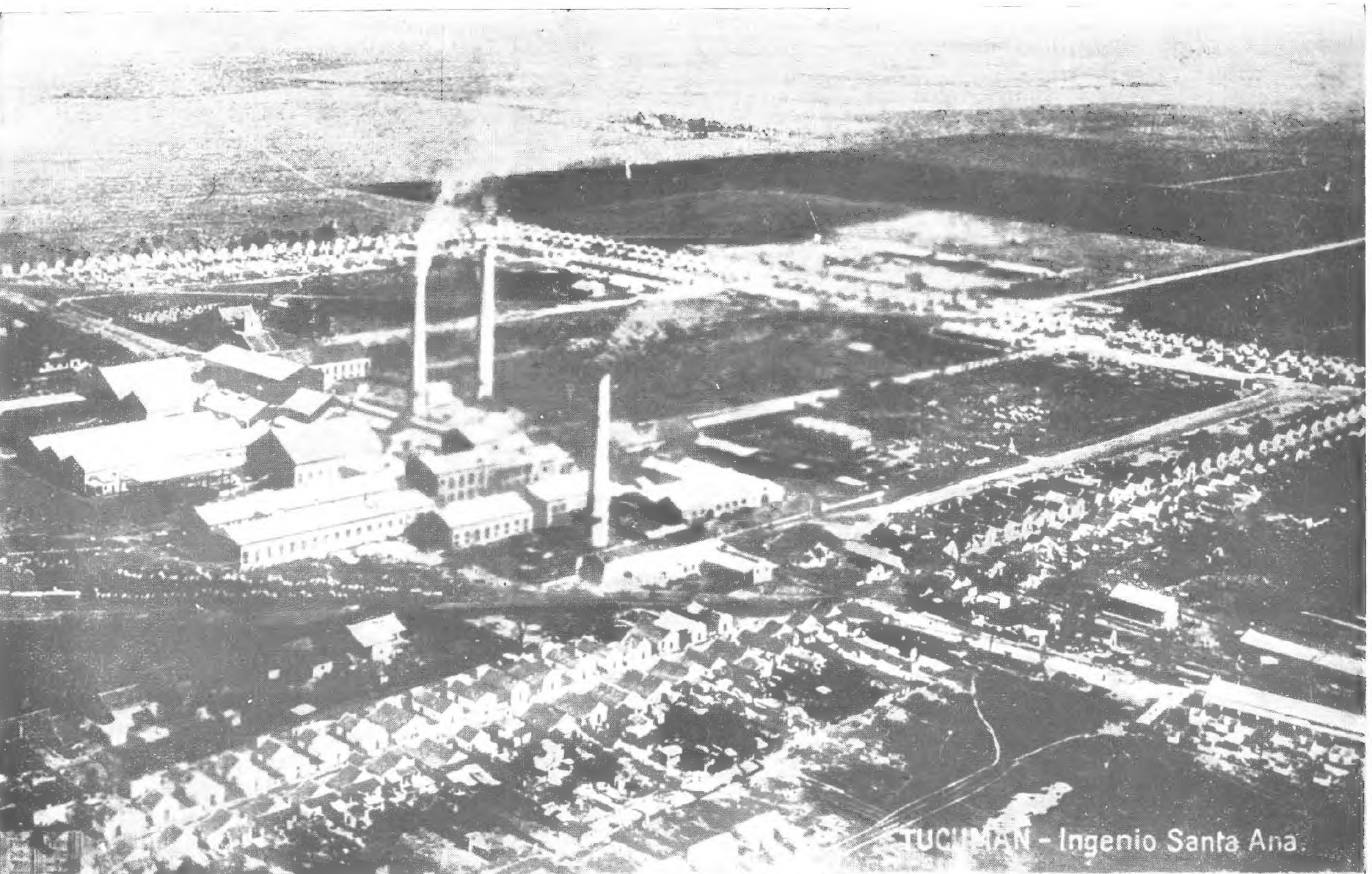








Ranchos que sirven de vivienda en el interior del país



Casas para obreros del Ingenio Santa Ana (Tucumán)